

Sygn. akt I ACa 574/16

I ACz 796/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 września 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Hanna Nowicka de Poraj
Sędziowie:	SSA Marek Boniecki SSA Barbara Baran (spr.)
Protokolant:	st.sekr.sądowy Urszula Kłosińska

po rozpoznaniu w dniu 15 września 2016 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa **Gminy Miejskiej K.**

przeciwko **R. P.**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 10 grudnia 2014 r. sygn. akt

I C 1460/12 oraz zażalenia pozwanego na postanowienie Sadu Okręgowego w Krakowie z dnia 25 września 2015r. sygn. akt I C 1460/12

1. oddala zażalenie i apelację;

2. zasądza od pozwanego na rzecz strony powodowej kwotę 2 700 zł (dwa tysiące siedemset złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

SSA Marek Boniecki SSA Hanna Nowicka de Poraj SSA Barbara Baran

Sygn. akt I ACa 574/16

I ACz 796/16

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Krakowie zasądził od pozwanego R. P. na rzecz strony powodowej Gminy Miejskiej K. kwotę 94 255,51 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od kwot poszczególnych kwot, szczegółowo wskazanych w wyroku oraz kwotę 7 915 zł tytułem kosztów procesu.

Jako bezsporne przyjął sąd, że w dniu 1 lipca 1995 r. pomiędzy Administracją (...) Sp. z o.o. w K., sprawującą na zlecenie pełnomocnika - Gminy M. K. funkcję administratora i wynajmującego a pozwanym R. P. zawarta została umowa najmu lokalu przy ul. (...) o pow. 120,19 m⁽²⁾, stanowiącego własność Gminy K. - w celu prowadzenia w nim usług szewskich. Zgodnie z §(...) stawka czynszu najmu miała być waloryzowana co roku o wskaźnik równy wskaźnikowi wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok kalendarzowy poprzedzający rok, w którym dokonuje się waloryzacji. Od 1 lutego 2000 r. czynsz netto wynosił 1 746,76 zł (brutto 2 131 zł). Oprócz czynszu najemca miał uiszczać świadczenia dodatkowe, tj. opłaty za centralne ogrzewanie, dostawę zimnej wody, odprowadzenie ścieków, wywóz nieczystości stałych. Umowa została zawarta na czas nieoznaczony. W § (...) strony przewidziały możliwość rozwiązania umowy najmu przez wynajmującego bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli najemca dopuścił się zwłoki w zapłacie określonych umową należności, prowadzących do powstania zaległości równych co najmniej dwumiesięcznemu czynszowi liczonemu wraz z opłatami za świadczenia dodatkowe. W ustępie(...) strony postanowiły, że używanie lokalu po upływie terminu rozwiązania umowy stanowi okres bezumownego korzystania przez najemcę z lokalu. W tym czasie najemca zobowiązany jest do uiszczania opłaty z tego tytułu w wysokości określonej jednostronnie przez wynajmującego oraz opłat za świadczenia dodatkowe wymienione w §(...) umowy, na którą składa się opłata w wysokości 200% czynszu brutto, opłaty za świadczenia dodatkowe w wysokości ponoszonej przez wynajmującego.

Aneks nr (...) z 19 kwietnia 2004 r. strony postanowiły, że w miejsce dotychczasowego wynajmującego (...) Sp. z o.o. wstępuje Gmina Miejska K. oraz ustaliły nowy czynsz najmu netto 1 802,69 zł (brutto 2199,28 zł).

W dniu 10 listopada 2008 r. strony podpisały Aneks nr (...) do umowy, zgodnie z którym czynsz netto od dnia 1 grudnia 2008 r. wyniósł 9,56 zł/ m². Miesięczny czynsz brutto wyniósł 1 336,14 zł (netto 1095,19 zł).

W dniu 26 października 2009 r. strony podpisały Aneks nr (...) do umowy najmu lokalu, zgodnie z którym czynsz netto od 1 września 2009 do 28 lutego 2010 r. miał wynieść 22,35 zł/m² a dalej czynsz miał wzrastać w interwałach półrocznych tj. od 1 marca 2010 r., od 1 września 2010 r., od 1 marca 2011 r., od 1 września 2011 r. o kwotę 12,39 zł, stanowiącą różnicę pomiędzy średnią stawką czynszu najmu netto, wynikającą z opinii rzeczoznawcy majątkowego określającej wartość rynkową czynszu netto na poziomie 71,92 zł/m² a aktualnie obowiązującą stawką, wynoszącą 9,96 zł.m². W aneksie wskazano, że jego postanowienia wchodzi w życie z dniem 1 września 2009 r. Pozwany składając podpis wpisał zastrzeżenie, że postanowienia te wchodzi w życie od 1 listopada 2009 r.

Sąd ustalił, że Gmina Miejska K. w roku 2009, w oparciu o zarządzenie Prezydenta Miasta K. nr (...) z 30 czerwca 2008 r. prowadziła proces urealniania stawek czynszu za najem lokali użytkowych. W kwietniu 2009 r. przesłała pozwanemu propozycję aneksu nr (...) do umowy najmu. Zanim doszło do podpisania tego Aneksu, pozwanemu zaproponowano dwie wersje wprowadzenia urynkowanej stawki czynszu najmu.

Urynkowanie stawki czynszu najmu znajdowało oparcie w zarządzeniu nr (...) Prezydenta Miasta K. z 30 czerwca 2008 r., zatem pozwany zaskarżył legalność owego zarządzenia do Wojewody (...). Skarga ta została oddalona przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w K. wyrokiem z 29 października 2010 r.

Przed podpisaniem Aneksu nr (...), wprowadzającego urynkowanie czynszu najmu lokalu, pozwany prowadził negocjacje i korespondencję z powodową Gminą w przedmiocie zasadności urynkowania. W toku negocjacji pozwany był reprezentowany przez pełnomocnika zawodowego (adwokata).

Część lokalu przy ul. (...) w K. była przez pozwanego podnajmowana. Pozwany planował wykup tego lokalu od strony powodowej, o co starał się od 2008 r.. W toku trwania procedury wykupu okazało się, że inwentaryzacja

lokali obarczona jest błędami i suma lokali nie daje jedności, co wymagało sporządzenia ponownej inwentaryzacji. Pozwany podpisał Aneks nr (...) do umowy najmu licząc, że wykup lokalu od Gminy dojdzie do skutku. Pismem z 21 grudnia 2009 r. pozwany został poinformowany przez (...), że możliwy będzie wykup przedmiotowego lokalu a dalsze procedowanie w sprawie wniosku pozwanego będzie możliwe w pierwszym kwartale 2010 r. po wyłonieniu rzeczoznawcy majątkowego i zleceniu mu opracowania operatu szacunkowego.

Zarządzeniem Prezydenta Miasta K. nr (...) z 4 czerwca 2009 r. w sprawie zmiany Zarządzenia Prezydenta Miasta K. Nr (...) z 5 maja 2008 r. w sprawie trybu i szczegółowego warunków najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej K., wynajmowanych przez Zarząd (...) w K., nadano nowe brzmienie ustępowi(...)w którym ustalono, że opłata za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego wynosić będzie 200% czynszu netto uiszczanego do dnia obowiązywania umowy, jednak nie mniej niż 200% czynszu netto obliczonego na podstawie stawek czynszu netto wynikających z załącznika nr (...)do zarządzenia z uwzględnieniem rodzaju działalności prowadzonej w danym lokalu użytkowym i położenia lokalu użytkowego w określonej strefie.

Pismem z 12 marca 2010 r., doręczonym pozwanemu w dniu 17 marca 2010 r. Gmina Miejska K. wezwała pozwanego do zapłaty zadłużenia z tytułu najmu lokalu użytkowego przy ul. (...) w wysokości 8 240,25 zł (opłata za korzystanie z lokalu i opłaty niezależne od wynajmującego) w terminie 7 dni.

W odpowiedzi na wezwanie pozwany pismem z 25 marca 2010 r., nie kwestionując zaległości czynszowych, wniósł o odroczenie spłaty długu do końca kwietnia 2010 r. Gmina Miejska K. w odpowiedzi oświadczyła, że wobec deklaracji spłaty zadłużenia wstrzymuje skierowanie sprawy do sądu o zapłatę, oraz że brak zapłaty w podanym terminie skutkować będzie bezzwłocznym wypowiedzeniem umowy najmu (bez odrębnego wezwania) i skierowaniem sprawy do sądu. Pismo (...) doręczono pozwanemu 6 kwietnia 2010 r.

Wobec braku spłaty zadłużenia do 30 kwietnia 2010 r. strona powodowa wypowiedziała pozwanemu umowę najmu pismem z 12 maja 2010 r. na podstawie § (...)umowy najmu – bez zachowania okresu wypowiedzenia i wezwała pozwanego do opuszczenia lokalu najpóźniej w terminie 14 dni od daty otrzymania pisma. W piśmie strona powodowa powiadomiła pozwanego, że korzystanie przez niego z lokalu po wypowiedzeniu najmu stanowi bezumowne korzystanie z lokalu i z tego tytułu użytkownik jest zobowiązany opłacać czynsz w wysokości 200% czynszu netto uiszczanego do dnia obowiązywania umowy najmu na podstawie noty księgowej oraz za świadczenia dodatkowe w wysokości ponoszonej przez wynajmującego na podstawie faktury VAT. Pismo nadano pocztą na dwa różne adresy pozwanego. Zostało ono zwrócone do nadawcy w dniu 2 czerwca 2010 r., po jego podwójnym awizowaniu w dniach 18 maja i 26 maja 2010 r.

Pozwany wydał lokal powodowi w dniu 7czerwca 2011 r.

Gmina Miejska K. obciążyła pozwanego należnościami z tytułu opłaty za bezumowne korzystanie z lokalu przy ul. (...) w K. za okres:

- od 3.06.2010 do 30.06.2010 r. kwotą 7 434,50 zł – nota księgowa z 30.06.2010 r. z terminem zapłaty 7.07.2010 r.,
- od 1.07.2010 do 31.07.2010 r. kwotą 7 965,88 zł – nota księgowa z 30.07.2010 r. z terminem zapłaty 6.08.2010 r.,
- od 1.08.2010 do 31.08.2010 r. kwotą 7 965,88 zł – nota księgowa z 31.08.2010 r. z terminem zapłaty 7.09.2010 r.,
- od 1.09.2010 do 30.09.2010 r. kwotą 7 965,88 zł – nota księgowa z 30.09.2010 r. z terminem zapłaty 7.10.2010 r.,
- od 1.10.2010 do 31.10.2010 r. kwotą 7 965,88 zł – nota księgowa z 29.10.2010 r. z terminem zapłaty 5.11.2010 r.,
- od 1.11.2010 do 30.11.2010 r. kwotą 7 965,88 zł – nota księgowa z 30.11.2010 r. z terminem zapłaty 7.12.2010 r.,
- od 1.12.2010 do 31.12.2010 r. kwotą 7 965,88 zł – nota księgowa z 11.01.2011 r. z terminem zapłaty 18.01.2010 r.,

- od 1.01.2011 do 31.01.2011 r. kwotą 7 965,88 zł – nota księgowa z 31.01.2011 r. z terminem zapłaty 7.02.2011 r.,
- od 1.02.2011 do 28.02.2011 r. kwotą 8 172,99 zł – nota księgowa z 28.02.2011 r. z terminem zapłaty 7.03.2011 r.,
- od 1.03.2011 do 31.03.2011 r. kwotą 8 172,99 zł – nota księgowa z 31.03.2011 r. z terminem zapłaty 7.04.2011 r.,
- od 1.04.2011 do 30.04.2011 r. kwotą 8 172,99 zł – nota księgowa z 29.04.2011 r. z terminem zapłaty 6.05.2011 r.,
- od 1.05.2011 do 31.05.2011 r. kwotą 8 172,99 zł – nota księgowa z 31.05.2011 r. z terminem zapłaty 7.06.2011 r.,
- od 1.06.2011 do 7.06.2011 r. kwotą 1 907,03 zł – nota księgowa z 30.06.2011 r. z terminem zapłaty 7.07.2011 r.

Rada Miasta K. w Załączniku nr(...)do uchwały nr(...)z dnia 23 września 2009 r. zawarła Program gospodarczy wspierania przedsiębiorczości w zakresie branż chronionych i zanikających w K. (zawartych w Załączniku nr(...) do uchwały) i wskazała, że celem programu jest ochrona małych przedsiębiorstw prowadzących działalność w zakresie branż, które Miasto uznaje za zanikające i wymagające szczególnej ochrony. Zgodnie z Programem ochrona branż chronionych polega na wynajmie lokali w trybie bezprzetargowym oraz stosowaniu wobec najemców lokali użytkowych waloryzacji stawek czynszu netto z uwzględnieniem specyfiki branż chronionych i zanikających. Lokale takie nie mogły być podnajmowane na inne cele oraz nie mogły być przedmiotem sprzedaży. Do branż chronionych wedle Załącznika nr (...)uchwały należy szewstwo naprawkowe.

Pozwany obecnie nie prowadzi już zakładu szewskiego – tę działalność przejął jego ojciec. Pozwany podjął nową działalność w formie spółki z o.o. (jest jednym z jej udziałowców), którą prowadzi od sierpnia 2014 r. tj. zakład mechaniczny w branży renowacji samochodów zabytkowych. Pozwany nie osiąga obecnie żadnych dochodów, pozostaje na utrzymaniu rodziców. Na utrzymaniu ma córkę. W łóżeniu na nią pomagają pozwanemu rodzice. Pozwany nie pozostaje w związku małżeńskim. Zamieszkuje w lokalu komunalnym. Z tytułu najmu lokalu mieszkalnego zalega z zapłatą czynszu najmu za 3 miesiące.

Sąd Okręgowy uznał, że powództwo było zasadne.

Pozwany po wypowiedzeniu umowy najmu w okresie od czerwca 2010 r. do 7 czerwca 2011 r. korzystał z lokalu użytkowego, stanowiącego własność Gminy Miejskiej K., położonego przy ul. (...) w K., nie mając w tym zakresie skutecznego wobec strony powodowej tytułu prawnego do korzystania z tej nieruchomości. Nieruchomość tę pozwany wykorzystywał na cele prowadzenia działalności gospodarczej – szewstwa naprawkowego. Pozwanego w okresie objętym pozwem należy uznać za posiadacza zależnego przedmiotowego lokalu, gdyż władał lokalem jak najemca (art. 336 k.c.).

Zgodnie z przepisem art. 230 k.c. przepisy dotyczące roszczeń właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, o zwrot pożytków lub o zapłatę ich wartości oraz o naprawienie szkody z powodu pogorszenia lub utraty rzeczy, jak również przepisy dotyczące roszczeń samoistnego posiadacza o zwrot nakładów na rzecz, stosuje się odpowiednio do stosunku między właścicielem rzeczy a posiadaczem zależnym, o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego. Strony w umowie najmu z 1 lipca 1995 r. postanowiły, że używanie lokalu po upływie terminu rozwiązania umowy to bezumowne korzystanie przez najemcę z lokalu i w tym okresie zobowiązany on będzie do uiszczania z tego tytułu opłaty w wysokości jednostronnie określonej przez wynajmującego, stanowiącej 200% czynszu brutto (§(...)) Prowadzi to do wniosku, że pomiędzy stronami było zawarte porozumienie, które regulowało sposób rozliczenia stron w przypadku korzystania przez pozwanego z przedmiotu najmu po zakończeniu stosunku umownego, istnienie którego powoduje, że przepisy art. 224 i 225 k.c. nie znajdują zastosowania.

Zasadność wypowiedzenia stosunku najmu pismem z dnia 12 maja 2010 r. nie była przedmiotem sporu i w świetle postanowienia § (...)umowy najmu z 1 lipca 1995 r. nie budzi wątpliwości. Pozwany nie przeczył, że w dacie złożenia

oświadczenia woli o wypowiedzeniu umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia pozostawał w zwłoce z zapłatą kwoty równej co najmniej dwumiesięcznemu czynszowi liczonemu wraz z opłatami za świadczenia dodatkowe.

Pozwany zakwestionował sposób informowania go przez Gminę o wysokości zadłużenia podając, że powód sprzecznie wskazywał pozwanemu wysokość zaległości czynszowej przed wypowiedzeniem stosunku najmu. W piśmie z 12 marca 2010 r. (k.76), na które powołał się pozwany, w sposób wyraźny wskazano, że zaległość w kwocie 210,44 zł dotyczy lokalu użytkowego przy ul. (...). Natomiast w piśmie z tej samej daty, wzywającym do zapłaty kwoty 9038,59 zł (k. 20) wyraźnie podano, że zaległość dotyczy lokalu przy ul. (...). Pozwany otrzymał zatem dwa pisma z tej samej daty, dotyczące dwóch różnych, najmowanych przez siebie lokali. Tak samo w swoim piśmie z 22 marca 2010 r., w którym pozwany zwraca się o odroczenie zapłaty zaległości do końca kwietnia 2010 r. sam powołuje się na zaległość, dotyczącą lokalu przy ul. (...). W tych okolicznościach twierdzenia pozwanego podniesione w sprzeciwie, że nie był prawidłowo informowany o zaległości w opłacaniu należności z lokal przy ul. (...) i został zaskoczony informacją otrzymaną w piśmie zawierającym wypowiedzenie najmu, stanowią dowolną i niepełną interpretację faktów.

Po zakończeniu stosunku najmu pozwany obowiązany był opróżnić lokal, czego nie uczynił. Zobowiązany był zatem do uiszczenia miesięcznych opłat, równych 200% czynszu netto, a nie brutto (należność z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy nie podlega opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług), co wynika również z Zarządzenia Prezydenta Miasta K. nr (...) z 4 czerwca 2009 r. w sprawie zmiany Zarządzenia Nr (...) Prezydenta Miasta K. z 5 maja 2008 r. w sprawie trybu i szczegółowych warunków najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej K., wynajmowanych przez Zarząd (...) w K..

Przedmiotem sporu w sprawie była wysokość stawki czynsz. Strona powodowa naliczała pozwanemu tę opłatę, biorąc za podstawę czynsz ustalony Aneksem nr (...) do umowy najmu, co pozwany kwestionował, podnosząc że postanowienia tego aneksu w zakresie, w jakim ustalał on nowy wyższy czynsz najmu były nieważne jako sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, nosiły znamiona wyzysku i w związku z tym podstawę do naliczenia opłat za bezumowne korzystanie winien stanowić czynsz w wysokości obowiązującej przed podpisaniem aneksu. Zdaniem Sądu jednak w okolicznościach sprawy nie można podnosić twierdzeń o wyzysku. Pozwany podpisując aneks był przedsiębiorcą prowadzącym od szeregu lat działalność gospodarczą. Nie był więc osobą niedoświadczoną, nie był też osobą niedołązną. Brak jest również dowodów, by strona powodowa przy podpisaniu aneksu wykorzystała przymusowe położenie drugiej strony umowy. Za okoliczność taką nie może być poczytany fakt, że pozwany liczył na wykup wynajmowanego lokalu od powoda - jest to okoliczność, zaliczająca się do sfery zamierzeń gospodarczych, które planował zrealizować z korzyścią dla siebie pozwany (wykup lokali gminnych następował bowiem ze znaczną bonifikatą). Brak jest okoliczności, które świadczyłyby o tym, że niepodpisanie przez pozwanego aneksu nr (...) do umowy najmu a w konsekwencji zakończenie stosunku najmu, skutkowałoby istotnie niekorzystnymi skutkami w sferze podstawowych dóbr dla pozwanego.

Poza tym nie zachodziła podstawowa przesłanka, pozwalająca zakwalifikować postanowienia Aneksu nr (...) jako wyzysk tj. rażąco nieekwiwalentność świadczeń. Pozwany nie przedstawił żadnego dowodu, z którego wynikałoby, że czynsz najmu ustalony Aneksem był rażąco wyższy od czynszu rynkowego za przedmiotowy lokal.

W ocenie Sądu postanowień Aneksu nr (...) nie można uznać za nieważne na podstawie art. 58 § 2 k.c., jak zarzucał pozwany, który twierdził, że dwukrotny wzrost czynszu jest działaniem sprzecznym z dobrymi obyczajami rynkowymi, gdyż narusza zasadę ekwiwalentności świadczeń i prowadzi do rażącego pokrzywdzenia jednej ze stron umowy. Celem zawarcia Aneksu nr (...) było stopniowe (w okresie 2 lat) doprowadzenie do ekwiwalentności świadczeń stron umowy najmu. Strona powodowa dążyła bowiem do uzyskania za wynajmowany lokal rynkowego czynszu najmu. Nie można właścicielowi rzeczy czynić zarzutu z racji tego, że oczekuje, iż otrzyma w zamian za wynajętą rzecz świadczenie ekwiwalentne, czyli rynkową stawkę czynszu najmu lokalu. Pozwany nie kwestionował, że podwyżka czynszu zmierza do jego urynkowania, oraz że od lat płacił czynsz najmu znacznie poniżej jego rynkowej wartości za lokal o dużej powierzchni, położony w atrakcyjnym punkcie miasta.

Kolejnym argumentem podniesionym przez pozwanego był zarzut naruszenia przez powoda zasad słuszności, rzetelności, uczciwego obrotu i szacunku dla partnera w interesach, co miało polegać na nieuwzględnieniu charakteru prowadzonej przez pozwanego działalności w wynajmowanym lokalu (szewstwo naprawkowe), do ochrony której zobowiązała się strona powodowa w uchwale Rady Miasta K. nr (...) z 23 września 2009 r. Uchwała ta w Załączniku nr (...) jako jedną z form wspierania przedsiębiorczości w zakresie branż chronionych i zanikających w K. przewidywała stosowanie waloryzacji stawek czynszu netto z uwzględnieniem specyfiki branż chronionych i zanikających poprzez stosowanie waloryzacji w tym samym terminie, co dla pozostałych lokali użytkowych w oparciu o analizę wysokości stawek czynszu najmu, która może stanowić podstawę negocjacji przy waloryzacji. Pod pojęciem waloryzacji w prawie cywilnym rozumiane jest przywrócenie ekwiwalentności świadczeń wzajemnych, która została zachwiana w razie istotnej zmiany siły nabywczej pieniądza (art. 358(1) § 3 k.c.). Tymczasem Aneks nr (...) miał doprowadzić do stopniowego (w okresie dwóch lat) urynkowienia czynszu najmu za przedmiotowy lokal i nie dotyczył waloryzacji. Uchwała (...), na którą powoływał się powód, tym samym nie stwarzała po stronie zainteresowanych słusznego oczekiwania, że w stosunku do przedsiębiorców wskazanych branż będą stosowane stawki czynszu odbiegające od stawek rynkowych. Poza tym uchwała ta przewidywała, że lokale komunalne wynajmowane na cele branż chronionych i zanikających nie mogą być podnajmowane na inne cele, co w przypadku lokalu najmowanego przez pozwanego miało miejsce, oraz do 2 grudnia 2009 r. wykluczała możliwość zbycia takiego lokalu przez Gminę. Pozwany w toku sprawy powoływał się na fakt zastosowania niższych, niż rynkowe stawek czynszu najmu lokalu gminnego wobec innych najemców, czym uzasadniał twierdzenie o nierównym traktowaniu najemców. Wskazać należy, że przedłożone na poparcie tezy pozwanego dowody w postaci Zarządzeń Prezydenta Miasta K. (k. 247-248) świadczą o zastosowaniu wobec oznaczonego najemcy w oznaczonym okresie czasu indywidualnych stawek czynszu, jednakże z dowodów tych nie wynika w jakich okolicznościach faktycznych do tego doszło. Aby skutecznie twierdzić, że doszło do nierównego potraktowania kontrahentów, należy najpierw wykazać, że doszło do tego w analogicznym stanie faktycznym a z przedstawionych dowodów to nie wynika.

Kolejny zarzut pozwanego, który twierdził, że powód przy podpisywaniu Aneksu nr (...) wykorzystał swoją przewagę kontraktową, bowiem pozwany działał w przeświadczeniu wywołanym przez stronę powodową, że aneks będzie obowiązywał przez okres 2 -3 miesięcy, a po tym terminie pozwany wykupi lokal - również należy ocenić negatywnie. Pozwany nie udowodnił, by strona powodowa udzieliła mu zapewnienia o możliwości wykupu lokalu w terminie 2-3 miesięcy od podpisania aneksu. Z pism przedstawionych w sprawie wynika, że procedura wykupu lokalu napotykała na przeszkody wynikające z wadliwej inwentaryzacji lokali, o czym pozwany był informowany. W piśmie z 21 grudnia 2009 r. przedstawiono pozwanemu procedurę dalszego postępowania (wycenę lokalu) i przewidywany czas jej zakończenia (pierwszy kwartał 2011 r.). Z przedstawionej korespondencji pomiędzy stronami nie wynika, by strona powodowa udzieliła pozwanemu wspomnianego wyżej zapewnienia. Zeznania powoda w tym zakresie pozostały odosobnione i pozbawione wiarygodności. Poza tym, jak wynika z ustalonego stanu faktycznego, przedstawienie pozwanemu Aneksu nr (...) nie było odosobnionym działaniem wynajmującego, lecz stanowiło element procesu, polegającego na wprowadzeniu w życie zarządzenia Prezydenta Miasta K. nr (...) z 30 czerwca 2008 r. w odniesieniu do wielu najemców. Nie można zatem twierdzić, że strona powodowa, znając zainteresowanie pozwanego możliwością wykupu lokalu, postanowiła wykorzystać tę okoliczność, by zapewnić dla siebie dodatkowe świadczenie.

Niezasadny był także zarzut pozwanego, że nie miał on prawnej ani faktycznej możliwości negocjowania Aneksu nr (...), który został przygotowany jednostronnie przez stronę powodową i przedłożony jedynie do podpisu. Z ustalonego stanu faktycznego wynika jednoznacznie, że pozwany prowadził negocjacje z Gminą. Pomiędzy pierwszym przedstawieniem propozycji Aneksu w kwietniu 2009 r. a jego podpisaniem upłynęło 6 miesięcy. Pozwany negocjował zasady, na jakich ma odbyć się podwyżka czynszu, korzystając również z pomocy pełnomocnika będącego adwokatem. Pomiędzy stronami doszło do wymiany kilku pism. Pozwanemu przedstawiono dwie wersje Aneksu. Zaskarżył także pozwany Zarządzenie Prezydenta Miasta nr (...) z 30 czerwca 2008 r. w przedmiocie aktualizacji stawek czynszowych za najem lokali użytkowych, stanowiące faktyczną podstawę przedstawienia Aneksu nr (...). Wszystkie te okoliczności świadczą o tym, że pozwany aktywnie uczestniczył w procesie negocjacji warunków zawarcia Aneksu.

Sąd uznał zatem zarzuty pozwanego za niezasadne a powództwo za usprawiedliwione. Powód naliczył pozwanemu opłaty za korzystanie z lokalu po ustaniu stosunku najmu stosownie do postanowień umowy z 1 lipca 1995 r. Co miesiąc przysyłał pozwanemu noty obciążeniowe, wskazujące wysokość należnej opłaty jako 200% czynszu netto i termin płatności. Skoro pozwany nie wywiązał się z obowiązku zapłaty, należało powództwo uwzględnić na mocy § (...) umowy najmu z 1 lipca 1995 r. oraz § (...) (w brzmieniu nadanym Aneksem nr (...)) oraz na mocy art. 353(1) k.c.

Odsetki ustawowe Sąd zasądził na mocy art. 481 § 1 i 2 k.c. Pozwany był wzywany do zapłaty w/w kwot, nie dotrzymał wyznaczonych terminów zapłaty, był zatem w opóźnieniu.

Sąd rozważał rozłożenie zasądzonego świadczenia na raty na podstawie przepisu art. 320 k.p.c., ale nie znalazł do tego podstaw.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie przepisu art. 108 § 1 k.p.c. i art. 98 § 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c.

Nadto **postanowieniem** z dnia 25 września 2015 r. Sąd Okręgowy w Krakowie udzielił zabezpieczenia roszczenia dochodzonego przez stronę powodową w niniejszym postępowaniu poprzez:

- 1) zajęcie wierzytelności z rachunku bankowego pozwanego, prowadzonego przez Bank (...) do kwoty 7 965,88 zł oraz
- 2) obciążenie nieruchomości stanowiącej własność pozwanego, położonej w C. gmina L., dla której Sąd Rejonowy dla K. Wydział (...) Zamiejscowy Ksiąg Wieczystych z siedzibą w C. prowadzi księgę wieczystą nr (...), hipoteką przymusową do kwoty 86 289,63 na rzecz strony powodowej.

Sąd uznał, że strona powodowa uprawdopodobniła istnienie roszczenia. Świadczy o tym wydanie wyroku w niniejszej sprawie, którym zasądzono od pozwanego na rzecz strony powodowej Gminy kwotę 94 255,51 zł wraz z ustawowymi odsetkami. Strona powodowa ma także interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia. W przypadku roszczeń o świadczenia pieniężne obawa co do egzekucyjnego wykonania przyszłego orzeczenia może płynąć przede wszystkim stąd, iż zagrożona jest wypłacalność obowiązanego, w szczególności gdy nie ma on dostatecznego majątku. Pozwany w toku postępowania wywołanego wniesioną apelacją wnosił o zwolnienie go od opłaty od apelacji, powołując się na swą trudną sytuację materialną i uzyskał częściowe zwolnienie od opłaty od apelacji. Należy zatem przyjąć, że sytuacja majątkowa pozwanego jest zła, wobec czego zachodzi obawa co do możliwości wykonania orzeczenia w przypadku braku zabezpieczenia.

Zgodnie z § 3 art. 730¹ k.p.c. należy dążyć do tego, by zapewniając uprawnionemu należytą ochronę nie obciążać zobowiązanego ponad miarę. Takim zabezpieczeniem jest w ocenie Sądu środek przewidziany w art. 747 pkt 1 i 2 k.p.c., tj. zajęcie wierzytelności z rachunku bankowego pozwanego i obciążenie nieruchomości obowiązanego hipoteką przymusową. Udzielenie takiego zabezpieczenia pozwoli na rozpoznanie zasadności roszczeń strony powodowej, zabezpieczy tę stronę na wypadek przyznania jej racji w niniejszym postępowaniu, nie spowoduje jednocześnie nadmiernego obciążenia dla pozwanego.

Pozwany wniósł apelację od wyroku oraz zażalenie na postanowienie w przedmiocie zabezpieczenia roszczenia.

W apelacji pozwany domagał się zmiany orzeczenia i oddalenia powództwa w całości lub uchylenia wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania a także zasądzenia na rzecz pozwanego kosztów za obydwie instancje.

Apelujący zarzucił naruszenie:

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez:

- naruszenie zasad oceny dowodów i uznanie za niewiarygodne zeznań pozwanego co do zapewnień Gminy o możliwości wykupu lokalu,

- zaniechanie oceny prawnej pisma Prezydenta Miasta z dnia 15 września 2009 r. o samodzielności lokalu, którego treść uprawniała pozwanego do traktowania zapewnień Gminy o możliwości wykupu za wiarygodne,

- pominięcie zeznań świadków M. K., K. P., B. D. a także pozwanego w zakresie dotyczącym sposobu zmiany przez Gminę umowy najmu lokalu, wiążącej strony, wykluczającej negocjacje co do wysokości czynszu najmu oraz zeznań K. P. i P. K. o możliwości wykupu lokalu,

- przyjęcia sprzecznie z treścią uchwał Rady Miasta K. i pisma (...) z 21 grudnia 2009 r., że niemożliwa była sprzedaż lokalu wynajmowanego przez pozwanego na cele branży chronionej i zanikającej,

- błąd w ustaleniach faktycznych poprzez ustalenie, że pozwany prowadził negocjacje ze stroną powodową,
- naruszenie prawa materialnego, tj.:

- art. 58 § 2 k.c. przez uznanie, że Aneks nr (...) był ważny mimo jego sprzeczności z zasadami współzycia społecznego,

- art. 58 § 2 k.c. w zw. z uchwałą Rady Miasta nr (...) z 23 września 2009 r. przez pominięcie treści tej uchwały i uznanie, że Aneks nr (...) był ważny, mimo, że jego treść naruszała zasady wspierania branż zanikających,

- art. 5 k.c. poprzez uznanie, że korzystanie przez powoda z prawa wywodzonego z Aneksu nr (...) jest zgodne z zasadami współzycia społecznego, mimo, że Aneks podpisany został przez pozwanego w okolicznościach wyłączających swobodne kontraktowanie, naruszających zasady lojalności kontraktowej a strona powodowa działała sprzecznie z treścią stanowiących uchwał.

Pozwany zarzucił także, że bezzasadne jest naliczenie opłaty w wysokości 1907,03 zł, skoro wydał stronie powodowej lokal w dniu 7 czerwca 2011 r. i nie użytkował go w lipcu 2011 r.

W zażaleniu na postanowienie Sądu Okręgowego z 25 września 2015 r. pozwany zarzucał naruszenie art. 730¹ § 1 k.p.c. poprzez błędne przyjęcie, że wnioskodawca posiada interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia oraz zastosowanie takiego sposobu zabezpieczenia, który obciąża pozwanego ponad miarę. Domagał się zmiany postanowienia lub uchylenia go i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania sądowi I instancji albo zmiany postanowienia w zakresie punktu 2 lub uchylenia postanowienia w tym zakresie i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania sądowi I instancji.

W odpowiedzi na apelację strona powodowa wniosła o jej oddalenie i zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania apelacyjnego, podtrzymując swoje stanowisko wyrażane w postępowaniu przed sądem I instancji.

Sąd Apelacyjny przyjął za własne ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy i zważył, co następuje:

Apelacja pozwanego oraz zażalenie pozwanego na postanowienie zabezpieczające są bezzasadne.

Odnosząc się do zarzutów, podniesionych w apelacji najpierw rozważyć należy zarzuty naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Apelujący podnosząc te zarzuty krytykował dokonaną przez sąd ocenę dowodów.

Przypomnieć należy w tym miejscu ugruntowane stanowisko doktryny i orzecznictwa, iż ocena wiarygodności i mocy dowodów jest podstawowym zadaniem sądu orzekającego, wyrażającym istotę sądenia, a więc rozstrzygania kwestii spornych w warunkach niezawisłości, na podstawie własnego przekonania sędziego przy uwzględnieniu całokształtu zebranego materiału (tak m.in. orz. SN z 16 lutego 1996 r., II CRN 173/95). W orzeczeniu z 10 czerwca 1999 r. (sygn. II UKN 685/98) Sąd Najwyższy stwierdził, że normy swobodnej oceny dowodów wyznaczone są wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego oraz regułami logicznego myślenia, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i waży ich moc oraz wiarygodność, odnosi je do pozostałego materiału dowodowego. Przez

moc dowodową rozumie się siłę przekonania, jaką uzyskał sąd wskutek przeprowadzenia określonych dowodów o istnieniu lub nieistnieniu faktu, którego on dotyczy. Sąd, oceniając wiarygodność, decyduje o tym, czy określony środek dowodowy, ze względu na jego indywidualne cechy i obiektywne okoliczności, zasługuje na wiarę, czy też nie.

Skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przez sąd art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie wystarcza przekonanie strony o innej, niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu (tak SN m.in. w orz. z 6 listopada 1998 r., II CKN 4/98, z 10 kwietnia 2000 r., V CKN 17/2000, z 5 sierpnia 1999 r., II UKN 76/99, Sąd Apelacyjny w Łodzi w wyroku I ACa 1395/15 z 11 marca 2016 r.). Konieczne jest zatem dla skuteczności takiego zarzutu wykazanie wyżej wspomnianych uchybień przy użyciu argumentów jurydycznych. W konsekwencji samo zaprezentowanie odmiennego stanu faktycznego, wynikającego z własnego przekonania o wspomnianej wyżej wadze dowodów jest niewystarczające.

Przenosząc powyższe stanowisko na realia niniejszej sprawy uznać należy zarzuty pozwanego w tym zakresie za bezzasadne. Pozwany twierdził, że co do jego zeznań, to oceniono je sprzecznie z zasadami doświadczenia życiowego i logicznego rozumowania oraz sprzecznie z zeznaniami świadka K. P. (2) i pismem Prezydenta Miasta K. z 15 września 2009 r. Tymczasem w ocenie Sądu Apelacyjnego zeznania świadka K. P. (2) nie znajdują potwierdzenia w zgromadzonych w aktach dokumentach (w tym jej twierdzenie o tym, że jedynie 2 dni zostały dane pozwanemu na podpisanie aneksu). W znacznej części swoich zeznań świadek ten mówi o oczekiwaniach i nadziejach pozwanego na wykup lokalu od strony powodowej, ale w żadnym wypadku zeznania te nie dają podstawy do przyjęcia, że Gmina zapewniła o możliwości wykupu. Także pismo (...) w K. z 15 września 2009 r. ani żadne inne pismo pochodzące od strony powodowej takiej podstawy nie dawało. Wynikała z nich jedynie możliwość dalszego procedowania w sprawie wykupu, ale nie pewność, że to nastąpi, ani tym bardziej, że stanie się to w 2-3 miesiące od podpisania aneksu nr (...).

Sąd – wbrew twierdzeniu apelującego – nie pominął zeznań świadków M. K., B. D., K. P., P. K. i pozwanego w odniesieniu do opisanych w apelacji okoliczności. Zeznania świadków i pozwanego zostały przez sąd ocenione przy wskazaniu, w jakiej części są wiarygodne, w jakiej nie, a także czy wnoszą cokolwiek do sprawy. Ocenę tę Sąd Apelacyjny podziela, tym bardziej, że zeznania te są dość ogólnikowe a świadek P. K. oświadczył nawet, że nie było konkretnych obietnic ze strony Gminy.

Co do możliwości sprzedaży lokali zajmowanych na cele branż chronionych i zanikających pierwotnie Miasto przyjęło, iż nie będzie to możliwe, później zaś dokonano korekty tego stanowiska (zmiana uchwały). Sąd w uzasadnieniu przytoczył treść jedynie pierwszej uchwały (nie pozwalającej na sprzedaż), pomijając jej zmianę, ale nie ma to znaczenia dla rozstrzygnięcia.

Całość materiału dowodowego, wraz z dokumentami stanowiącymi korespondencję między stronami a także znaczny upływ czasu od chwili przedstawienia pozwanemu propozycji aneksu do chwili jego podpisania daje wyraźne podstawy do przyjęcia, iż pozwany, reprezentowany przez fachowego pełnomocnika, negocjował treść porozumienia w przedmiocie podwyższenia czynszu i miał czas, by rozważyć swoją sytuację.

Nie ma zatem podstaw do uwzględnienia zarzutu błędu w ustaleniach faktycznych bądź błędnej oceny dowodów.

W konsekwencji Sąd Apelacyjny przyjął ustalenia sądu I instancji za własne i na ich tle czynił rozważania co do pozostałych zarzutów.

W odniesieniu do zarzutów naruszenia prawa materialnego pozwany równocześnie podnosił zarzuty oparte na art. 58 § 2 k.c. i 5 k.c. W tej kwestii zwrócić należy uwagę na wzajemny stosunek tych przepisów. W uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 5 marca 2002 r. (I CKN 934/00) wskazano, że art. 5 k.c. dotyczy sytuacji, gdy stosunek prawny już istnieje i istniejące uprawnienie wchodzące w skład jego treści jest ważne, ale w trakcie trwania tego stosunku prawnego zaszły takie nowe okoliczności, które w świetle zasad współzycia społecznego przeciwstawiają się dochodzeniu uprawnienia tak długo, dopóki będą trwały te okoliczności. Z kolei art. 58 § 1 i 2 k.c. dotyczy sprzeczności czynności prawnej z ustawą albo mającą na celu obejście ustawy, bądź też jej sprzeczności z zasadami współzycia.

Obejmuje on takie sytuacje, gdy czynność prawna już w chwili rodzenia się stosunku prawnego dotknięta jest tymi wadliwościami. Jest więc od początku nieważna, z uwagi na wymienioną sprzeczność, a istniejąca nieważność takiej czynności powoduje, że nie stwarza ona w ogóle uprawnień.

Z kolei w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 6 stycznia 2000 r. (I CKN 1361/98) stwierdzono, że niedopuszczalne jest stosowanie art. 5 k.c. w sprawie o ustalenie ważności umów. Przepis art. 5 k.c. w określonych sytuacjach może prowadzić do pozbawienia ochrony wykonywania prawa podmiotowego, w razie jego nadużycia. Natomiast nieważność czynności prawnej nie ma nic wspólnego z nadużywaniem prawa przy jego wykonywaniu, jest konsekwencją sprzeczności dokonanej czynności z ustawą.

W swojej apelacji pozwany twierdził, że aneks nr (...) - a zatem umowa w brzmieniu uwzględniającym treść aneksu, w części, jaką aneks regulował – jest nieważna i kwestionował przyjęcie przez sąd ważności aneksu a równocześnie zarzucał, że korzystanie przez stronę powodową z jej prawa, wywodzonego z treści aneksu jest niezgodne z zasadami współzycia społecznego. Tak więc pozwany z jednej strony kwestionował ważność części umowy a z drugiej zarzucał, że strona powodowa nadużywa swojego prawa, wynikającego z umowy – a zatem ważnego.

Twierdzenia te pozostają w sprzeczności. Albo umowa w wersji zmienionej aneksem jest ważna (i wtedy można teoretycznie rozważać nadużywanie prawa przez Gminę), albo jest w części zmienionej aneksem nieważna. Niemniej jednak rozważając osobno te zarzuty stwierdza Sąd Apelacyjny, że żaden z nich nie jest zasadny. Strona powodowa podjęła działania, których celem było strony urynkowanie czynszów najmu lokali użytkowych. Równolegle zaś podejmowano działania ochronne dla branż chronionych i zanikających. Co do działań w zakresie urynkowania czynszów nie można zarzucić stronie powodowej niewłaściwości tych działań, skoro powstały znaczące różnice w stawkach czynszowych dla lokali w budynkach prywatnych i w budynkach gminnych. Gmina, będąc właścicielem lokali, miała prawo podejmować kroki zmierzające do osiągnięcia adekwatnych do rodzaju wynajmowanych lokali dochodów oraz wyrównania pozycji najemców różnych lokali. Takie działanie jest uzasadnione rolą Gminy i faktem prowadzenia przez nią działalności gospodarczej w sposób najbardziej korzystny dla wszystkich mieszkańców, także z punktu widzenia wygospodarowanych dochodów. Jak słusznie zwraca uwagę strona powodowa, odróżnić należy także urynkowanie stawek czynszowych od programu wspierania przedsiębiorczości w zakresie branż chronionych i zanikających, w ramach którego określone miały być zasady waloryzacji czynszów z uwzględnieniem specyfiki branży.

Okoliczności, jakie uzasadniały podjęcie działań związanych z urynkowaniem czynszów oraz sposób, w jaki doszło do podpisania aneksu nr (...) nie pozwalają na przyjęcie nieważności tego aneksu. Pozwany miał kilka miesięcy od przedstawienia mu propozycji aneksu do jego podpisania; w tym czasie – wbrew swoim twierdzeniom – kontaktował się ze stroną powodową, negocjował przy udziale swojego pełnomocnika a w rezultacie podpisał aneks nr (...). Nie można czynić stronie powodowej zarzutu, że nie doszło do nabycia w tym czasie przedmiotowego lokalu przez pozwanego. Zaistniały przeszkody, które wykup – przynajmniej na tamtą chwilę - uniemożliwiły. Decyzja pozwanego o podpisaniu aneksu została przezeń podjęta świadomie, a mając zamierzenie w postaci wykupu lokalu pozwany winien był liczyć się z ryzykiem braku realizacji tego zamierzenia. Nie było pewności powodzenia tego planu a postępowanie dowodowe nie pozwala na przyjęcie, by pozwany był zapewniany, że wykup nastąpi. Niezasadne jest więc twierdzenie, że aneks był nieważny wobec sprzeczności z zasadami współzycia społecznego.

Nie doszło także do tego – przyjmując, że aneks nr (...) był ważny i doszło do zmiany treści umowy co do wysokości stawek czynszowych – że korzystając z praw wynikających z umowy strona powodowa naruszyła zasady współzycia społecznego (art. 5 k.c.). Nie wykazano, by aneks podpisano w okolicznościach wyłączających swobodne kontraktowanie ani by działania podjęte wobec zaległości czynszowych były z zasadami współzycia społecznego sprzeczne. Wobec powyższego także działania w postaci wypowiedzenia umowy najmu lokalu użytkowego nie naruszały zasad współzycia społecznego.

Na koniec należy zauważyć, że cały problem powstał na tle umowy najmu. Umowa ta, mająca charakter dwustronny i której założeniem jest ekwiwalentność świadczeń, winna swoimi regulacjami zadawać obydwie strony. Jeżeli

porozumienie takie nie jest możliwe, do umowy nie dochodzi lub też ulega ona zakończeniu. Z istoty stosunku umownego wynika, że brak porozumienia wyklucza możliwość jego kontynuowania.

W odniesieniu do zarzutu, iż pozwany opuścił lokal w dniu 7 czerwca 2011 r., zatem niezasadne jest naliczenie opłaty w wysokości 1907,03 zł należy dostrzec, że kwota ta stanowi należność właśnie za te 7 dni czerwca 2011 r., co wynika z noty odsetkowej z dnia 30 czerwca 2011 r., z terminem płatności na 7 lipca 2011 r.

Co do zażalenia pozwanego na postanowienie zabezpieczające, jest ono bezzasadne. Jak słusznie wskazał sąd I instancji, przesłanki udzielenia zabezpieczenia zostały spełnione. Po stronie powodowej zaistniała uzasadniona obawa co do wyegzekwowania przedmiotowych należności, wynikająca m.in. z twierdzeń samego pozwanego o jego trudnej sytuacji majątkowej. Należy brać też pod uwagę i to, że należności powstały w latach 2010-2011, a zatem upłynął już znaczny okres od ich powstania a mimo to nawet w części nie zostały uregulowane. Pozwany kwestionował ich zasadność, czego odzwierciedleniem jest niniejszy proces, niemniej nie niweczy to interesu prawnego strony powodowej w uzyskaniu zabezpieczenia. Nie jest też ono nadmierne, jeśli zważyć wysokość zasądzonej kwoty oraz podkreślaną złą sytuację materialną pozwanego.

Wobec powyższych rozważań tak apelacja, jak i zażalenie okazały się bezzasadne. Apelacja uległa oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c., zażalenie zaś na podstawie art. 385 w zw. z art. 397 § 2 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c.

Na koszty te złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika strony powodowej, obliczone stosownie do rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (apelacja wpłynęła pod rządami tegoż rozporządzenia) na podstawie § 6 pkt 6 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2.

SSA Marek Boniecki SSA Hanna Nowicka de Poraj SSA Barbara Baran