

## UZASADNIENIE

### **wyroku z dnia 23 września 2015 r.**

Powódka (...) Sp. z o.o. w K. (dalej: (...) Sp. z o.o. w K.) wniosła o zasądzenie od pozwanego Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta C. kwoty 17 907 570,12 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 7 grudnia 2012 r., ewentualnie o oznaczenie na podstawie art. 357<sup>1</sup> k.c. sposobu wykonania zobowiązania Skarbu Państwa wynikającego z umowy dzierżawy z dnia 22 kwietnia 1995 r. zawartej pomiędzy stronami poprzez nałożenie na Skarb Państwa obowiązku rozliczenia nakładów – ulepszeń – poniesionych przez powódkę na przedmiot dzierżawy określony w § 9 ust. 1 umowy i zatrzymania ww. nakładów za zapłatą przez Skarb Państwa na rzecz powódki sumy odpowiadającej wartości nakładów w momencie zwrotu nieruchomości, tj. kwoty 17 907 570,12 zł, a w konsekwencji o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kwoty 17 907 570,12 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 7 grudnia 2012 r., a ponadto o zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powódka podała, że powództwo dotyczy rozliczenia nakładów poczynionych przez nią na nieruchomość położoną w C., dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie prowadzi księgę wieczystą (...), stanowiącą własność pozwanego, a dzierżawionej przez powódkę od 1995 r. i zasądzenia sumy odpowiadającej wartości tych nakładów na dzień zwrotu nieruchomości pozwanemu. Pomędzy stronami w dniu 22 kwietnia 1995 r. została zawarta umowa dzierżawy przedmiotowej nieruchomości, pierwotnie na okres 10 lat, a w 2005 r. przedłużona na kolejne 10 lat. W 2006 r. doszło do katastrofy budowlanej ulokowanego na nieruchomości pawilonu nr 1. W dniu 1 października 2007 r. pozwany Skarb Państwa wypowiedział powódce umowę dzierżawy ze skutkiem natychmiastowym z uwagi na rzekome naruszenie przez powódkę § 6 umowy poprzez oddanie kilku pomieszczeń w budynkach położonych na nieruchomości w najem bez uprzedniej zgody pozwanego. Zawisły w tym przedmiocie między stronami spór sądowy zakończył się w marcu 2012 r. wskutek cofnięcia apelacji przez powódkę. Przedmiotowa nieruchomość została wydana Skarbowi Państwa w dniu 13 grudnia 2011 r. W dniu 7 grudnia 2012 r. powódka złożyła wniosek o zawiązanie do próby ugodowej co do zapłaty przez Skarb Państwa wartości nakładów poczynionych przez nią na nieruchomości. Posiedzenie Sądu w przedmiocie wniosku odbyło się w dniu 19 marca 2013 r.

Powodowa spółka na podstawie zawartej umowy dzierżawy była obowiązana we własnym zakresie dokonywać napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym (§ 4 umowy). Dodatkowo zgodnie z § 8 ust. 2 umowy powodowa spółka miała część czynszu przeznaczać na nakłady wykraczające poza obowiązek wynikający z § 4 ust. 1 umowy. Zestawienie tych nakładów powódka miała przedkładać corocznie pozwanemu (§ 8 ust. 4 umowy). Powódka dokonywała nakładów w zakresie ustalonym w § 8 poprzez remonty i modernizacje budynków i obiektów już istniejących na nieruchomości. Ponadto w ramach umowy dzierżawy, mając na względzie swoje statutowe zadania, powódka była upoważniona do wznoszenia pawilonów handlowych i wystawowych, urządzeń reklamowych, obiektów małej architektury i infrastruktury związanej z funkcjonowaniem targów (§ 9 ust. 1 umowy). W okresie od 1996 r. do 2000 r. powódka poczyniła z własnych środków na nieruchomości szereg nakładów ulepszających, przy czym największymi inwestycjami w tym zakresie było wzniesienie pawilonu wystawienniczego nr 3 w 1997 r. oraz pawilonu wystawienniczego nr 1 w 2000 r. Powódka w latach 1997-2000 poczyniła na nieruchomości z własnych środków wymienione w pozwie nakłady o łącznej wartości brutto 17 907 570,12 zł. Nakłady te stanowią w ocenie powódki ulepszenie nieruchomości, albowiem polepszają warunki dla prowadzenia na nieruchomości działalności gospodarczej.

Uzasadniając żądanie zapłaty kwoty 17 907 570,12 zł powódka wskazała na § 9 ust. 2 umowy oraz na § 9 ust. 5 umowy. W tym zakresie powódka podniosła zarzut nieważności § 9 ust. 5 umowy z uwagi na jego sprzeczność z ustawą oraz zasadami współżycia społecznego. Powódka argumentowała, że § 9 ust. 5 umowy sprzeczny jest z właściwością (naturą) stosunku dzierżawy oraz zasadami współżycia społecznego. Powódka wskazała, że dzierżawa jest umową dwustronnie zobowiązująca, konsensualną, wzajemną i odpłatną. Z samej natury umowy dzierżawy wynika więc wzajemny charakter świadczeń i odpłatność. Dlatego też postanowienia umowy wyłączające wzajemność

lub odpłatność w jakimkolwiek zakresie sprzeciwiają się naturze stosunku dzierżawy. Dzierżawcy w przypadku zwrotu przedmiotu dzierżawy oraz podjęcia przez wydzierżawiającego decyzji o zatrzymaniu ulepszeń musi przysługiwać zapłata lub inna forma rekompensaty. Ponadto w ocenie powódki pozbawienie wydzierżawiającego prawa do otrzymania zapłaty za zatrzymywane przez wydzierżawiającego ulepszenia, jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Zdaniem powódki § 9 ust. 5 umowy w sposób ewidentny urąga słuszności. Mając na uwadze cel powołania powodowej spółki, której współnikiem jest Skarb Państwa oraz postanowienia § 9 umowy, było oczywistym, że powódka dla skutecznego prowadzenia swej działalności będzie musiała wznieść profesjonalne obiekty wystawiennicze na nieruchomości. Jednocześnie interesy współnika spółki – Skarbu Państwa zostały zabezpieczone w sposób nieproporcjonalny. Mając świadomość konieczności poniesienia przez powódkę wielomilionowych nakładów na nieruchomość, do umowy dzierżawy wprowadzony został § 9 ust. 5. W praktyce zapis ten spowodował nierówność stron umowy, gdzie Skarb Państwa na skutek wypowiedzenia umowy z de facto irrelevantnych biznesowo powodów uzyskał nieodpłatnie nakłady poczynione przez powódkę w postaci pawilonu nr 3 oraz pozostałej infrastruktury. Dodatkowo powódka wskazała, że w razie nieodpłatnego zatrzymania przez Skarb Państwa nakładów na nieruchomość, powódkę obciążą obowiązek podatkowy z tytułu podatku od towarów i usług, który przy wartości netto nakładów w kwocie 14 559 000,10 zł, wyniesie 3 357 770 zł. Uznanie więc § 9 ust. 5 umowy za ważny powoduje, że powódka nie tylko nie może uzyskać zwrotu środków za istotne i duże inwestycje poczynione na nieruchomości, ale również obciążą ją obowiązek podatkowy w bardzo dużej wysokości, wynikającej z korzyści uzyskanej przez Skarb Państwa. Z powyższych względów w ocenie powódki § 9 ust. 5 umowy jest sprzeczny z zasadami współżycia społecznego, a co za tym idzie nieważny. Rażąco sprzeczne z zasadami słuszności jest bowiem takie uregulowanie, które wyłącza zasady rozliczeń nakładów wynikające z art. 676 k.c., pozwalając zatrzymać ulepszenia bez zapłaty ich wartości. Zatrzymane przez pozwanego ulepszenia mają wielomilionową wartość, pozwany w dalszym ciągu z nich korzysta lub posiada możliwość korzystania nich. Konsekwencją nieważności § 9 ust. 5 umowy jest to, że we wzajemnych stosunkach stron w związku z rozwiązaniem umowy dzierżawy powinien mieć zastosowanie § 9 ust. 2 umowy, z którego wynika obowiązek pozwanego zwrotu powódce wartości nakładów inwestycyjnych poczynionych na nieruchomości. Względnie bezpośrednio zastosowanie znajdzie art. 676 k.c. w zw. z art. 694 k.c.

Z kolei uzasadniając podniesione ewentualnie żądane zmiany oznaczenia sposobu wykonania umowy, a w konsekwencji zasądzenia kwoty 17 907 570,12 zł powódka podała, że w trakcie trwania umowy w zasadniczy sposób zmieniły się okoliczności prawne powodując groźbę rażącej straty po stronie powódki. W dniu zawarcia umowy dzierżawy obowiązywała bowiem ustawa z dnia 8 stycznia 1993 r. o podatku od towarów i usług oraz o podatku akcyzowym. Na gruncie tej ustawy zwrot nakładów ulepszających poczynionych przez dzierżawcę nieruchomości nie podlegał opodatkowaniu. Rozliczenia pomiędzy wydzierżawiającym, a dzierżawcą, który poczynił nakłady na cudzej nieruchomości były obojętne z punktu widzenia prawa podatkowego. W dniu 11 marca 2004 r. uchwalona została nowa ustawa o podatku od towarów i usług. Na gruncie art. 5 ust. 1 pkt 1 tejże ustawy opodatkowana podlega odpłatna dostawa towarów i odpłatne świadczenie usług na terytorium kraju. Organy podatkowe i sądy administracyjne przyjęły zaś, że odpłatną dostawą towarów i odpłatnym świadczeniem usług może być także przekazanie przez dzierżawcę wydzierżawiającemu nakładów poczynionych na dzierżawionej nieruchomości. W konsekwencji po stronie powódki w chwili zwrotu nieruchomości nastąpiła konkretyzacja obowiązku rozliczenia podatku VAT z tytułu zwrotu nakładów. Na powódce ciąży zatem obowiązek podatkowy w wysokości 23 % wartości nakładów przekazanych pozwanemu, tj. w kwocie 3 357 770 zł. Okoliczność istnienia po stronie powódki obowiązku uiszczenia podatku od towarów i usług nie była jej znana w momencie zawierania umowy. Strony nie były również w stanie przewidzieć zmiany stanu prawnego, która nastąpiła w 2004 r., nawet przy dołożeniu należytej staranności. Z uwagi na zmianę stanu prawnego, który stanowi w ocenie powódki nadzwyczajną zmianę stosunków, pozostawienie możliwości nieodpłatnego zatrzymania przez Skarb Państwa nakładów powoduje po stronie powódki rażącą stratę w postaci konieczności uiszczenia zobowiązania podatkowego.

Pozwany Skarb Państwa w odpowiedzi na pozew (k. 307-311) wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych. Pozwany zaprzeczył wszelkim okolicznościom faktycznym podnoszonym przez powoda, których istnienie nie zostało przyznane w sposób jednoznaczny. Pozwany podniósł zarzut przedawnienia roszczenia. Pozwany wskazał, że w dniu 22 kwietnia 1995 r. (...) Sp. z o.o. w K. otrzymała w dzierżawę

zabudowaną nieruchomość Skarbu Państwa na cele związane z realizacją zadań statutowych. Oświadczeniem z dnia 1 października 2007 r. Skarb Państwa rozwiązał umowę dzierżawy w trybie natychmiastowym bez zachowania terminów wypowiedzenia na podstawie § 10 ust. 4 lit a i § 6 ust. 2 umowy ze względu na naruszenie przez dzierżawcę określonego w § 6 ust. 2 umowy zakazu poddzierżawienia przedmiotu umowy osobom trzecim. Prawomocnym wyrokiem z dnia 21 października 2011 r. Sąd Okręgowy w Katowicach nakazał (...) Sp. z o.o. w K. wydanie Skarbowi Państwa przedmiotowej nieruchomości oraz oddalił powództwo (...) Sp. z o.o. w K. o ustalenie bezskuteczności oświadczenia Skarbu Państwa z dnia 1 października 2007 r. Zgodnie z § 9 ust. 5 umowy dzierżawy w przypadku rozwiązania umowy w trybie § 10 ust. 4 wszelkie wydatki i nakłady, o których mowa w § 9 ust. 2 obciążają dzierżawcę. Nakłady, o których mowa w ust. 2 to wydatki i nakłady wykraczające poza zakres określony w § 4 ust. 1 (nakłady niezbędne do zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym) oraz wydatki i nakłady poczynione przez dzierżawcę na inwestycje, o których mowa w § 9 ust. 1 umowy (inwestycje związane z celami statutowymi (...) Sp. z o.o.). Biorąc pod uwagę tryb rozwiązania umowy, brak jest, zdaniem pozwanego, podstaw do dokonywania rozliczeń nakładów pomiędzy stronami. Roszczenie powódki jest w konsekwencji pozbawione podstaw co do zasady i co do wysokości. Pozwany zakwestionował twierdzenia powódki co do okoliczności faktycznych związanych z czynieniem nakładów na nieruchomości innych niż konieczne, a w konsekwencji ulepszeniem nieruchomości, oraz wartością poczynionych nakładów. Pozwany zanegował zakwalifikowanie nakładów opisanych w pozwie (poza wzniesieniem pawilonu nr 1 i 3) jako nakładów ulepszających nieruchomość, twierdząc, że mogą one być równie dobrze uznane za nakłady niezbędne do zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym. Nadto pozwany podniósł, że to żądanie powódki jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Pozwany wskazał, że w związku z katastrofą budowlaną w roku 2006 w toku licznych postępowań sądowych przesądzono odpowiedzialność powodowej spółki za uchybienia w utrzymaniu należytego stanu technicznego zabudowań. Pozwany zakwestionował również powoływanie się przez powódkę na sprzeczność z zasadami współżycia społecznego oraz klauzulę rebus sic stantibus.

W piśmie z dnia 3 grudnia 2014 r. (k. 339-345) powódka podtrzymała dotychczasowe żądania powtarzając i dodatkowo rozwijając argumentację przedstawioną wcześniej w pozwie.

W piśmie procesowym z dnia 1 kwietnia 2015 r. (k. 406-407) pozwany podtrzymał wcześniejsze stanowisko i powtórzył, iż zaprzecza wszelkim okolicznościom faktycznym podnoszonym przez powoda, których istnienie nie zostało przyznane w sposób jednoznaczny.

W piśmie procesowym dnia 7 lipca 2015 r. (k. 465-468) złożonym na zobowiązanie Sądu w celu ustosunkowania się do twierdzeń zawartych w pkt 7 i 8 uzasadnienia pozwu oraz w zakresie dotyczącym żądania alternatywnego, pozwany podtrzymał dotychczasowe stanowisko. Ponownie zaprzeczył wszelkim okolicznościom faktycznym podnoszonym przez powódkę, za wyjątkiem tych których istnienie zostało przyznane w sposób jednoznaczny. Odnosząc się do twierdzeń powoda zawartych w pkt 7 uzasadnienia pozwu pozwany przywołał część zapisów umowy dzierżawy z dnia 22 kwietnia 1995 r. i jej aneksów. Z kolei w odniesieniu do twierdzeń zawartych w pkt 8 uzasadnienia pozwu pozwany przyznał, że powód wniósł jedynie na nieruchomości objętej dzierżawą pawilon wystawienniczy nr 1 i 3 i tylko te nakłady mogą zostać uznane za inwestycje, o których mowa w § 9 ust. 1 umowy dzierżawy. Pozostałe wskazane przez powoda nakłady (poz. 3-7) nie mieszczą się w zakresie inwestycji, o których mowa w § 9 ust. 1 umowy i równie dobrze mogą zostać uznane za nakłady niezbędne do zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 22 kwietnia 1995 r. (...) Sp. z o.o. w K. zawarła jako dzierżawca ze Skarbem Państwa jako wydzierżawiającym umowę dzierżawy nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie prowadzi księgę wieczystą (...).

Umowa została zawarta na 10 lat (§ 10 ust. 1). Po upływie tego okresu ulegała ona przedłużeniu na kolejne 10 lat pod warunkiem, iż w okresie jej trwania wszelkie zmiany podmiotowe w umowie spółki (...) Sp. z o.o. dokonywane będą za zgodą wojewody (§ 10 ust. 2).

W § 6 ust. 1 umowy dzierżawy strony postanowiły, że bez zgody wydzierżawiającego dzierżawca nie może oddawać przedmiotu dzierżawy osobom trzecim do bezpłatnego używania, ani go poddzierżawiać. Strony umówiły się, że

zgody wydzierżawiającego nie wymaga jednak udostępnienie przedmiotu dzierżawy na cele urządzenia ekspozycji w ramach organizowanych przez dzierżawcę targów oraz zawieranie umów najmu lub agencyjnych z podmiotami, których świadczone usługi mają stały i bezpośredni związek z działalnością targową. W § 6 ust. 2 zastrzeżono, że w razie naruszenia obowiązku określonego w § 6 ust. 1 wydzierżawiającemu przysługuje prawo rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym.

Z kolei w § 10 ust. 3 i 4 umowy strony określiły zasady wcześniejszego rozwiązania umowy. Zgodnie z § 10 ust. 3 w razie niewywiązania się z warunku przedłużenia umowy na dalsze 10 lat, określonego w § 10 ust. 2, umowę można wypowiedzieć z zachowaniem rocznego okresu wypowiedzenia. W § 10 ust. 4 strony postanowiły zaś, że wydzierżawiający może rozwiązać umowę w każdym czasie w trybie natychmiastowym (bez wypowiedzenia) w przypadku określonym w § 6 ust. 2 umowy, tj. naruszenie zakazu poddzierżawienia nieruchomości bez uprzedniej zgody wydzierżawiającego oraz w razie zlegania przez dzierżawcę z zapłatą czynu za okres dłuższy niż 2 miesiące.

Strony uregulowały w umowie kwestie dokonywania przez dzierżawcę nakładów na dzierżawioną nieruchomość oraz rozliczenia stron z tytułu tych nakładów po wygaśnięciu stosunku dzierżawy.

W § 4 ust. 1 umowy strony postanowiły, że dzierżawca w ramach obowiązku korzystanie z przedmiotu dzierżawy zgodnie z wymogami prawidłowej gospodarki zobowiązany będzie do dokonywania nakładów niezbędnych do zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym na własny koszt i we własnym zakresie.

W § 9 ust. 1 strony umówiły się, że dzierżawca może na nieruchomości realizować inwestycje związane ze swoimi zadaniami statutowymi, a w szczególności może wznosić pawilony handlowe i wystawowe, urządzenia reklamowe, obiekty małej architektury i infrastruktury związanej z funkcjonowaniem targów .

W § 8 ust. 2 umowy strony umówiły się ponadto w ten sposób, że w okresie pierwszych 5 lat obowiązywania umowy 60 % należnego wydzierżawiającemu czynszu dzierżawca płacił będzie w gotówce, a pozostałe 40 % przeznaczał będzie na nakłady na przedmiot dzierżawy wykraczające poza obowiązek wynikający z § 4 ust. 1 umowy, a konieczne dla realizacji celów statutowych dzierżawcy. Następnie aneksami nr (...) z dnia 31 lipca 2000 r. i nr 3 z dnia 29 czerwca 2001 r. strony przedłużyły okres obowiązywania regulacji z § 8 ust. 2 umowy o kolejne 2 lata, czyli na okres pierwszych 7 lat obowiązywania umowy.

Z kolei w § 9 ust. 2 strony umówiły się, że w razie rozwiązania umowy dzierżawy poprzez wypowiedzenie jej przez wydzierżawiającego – wszelkie wydatki i nakłady wykraczające poza zakres określony w § 4 ust. 1 umowy, a także te poczynione przez dzierżawcę na inwestycje, o których mowa w § 9 ust. 1 umowy podlegają rozliczeniu w drodze odrębnego porozumienia. Przy tym w § 9 ust. 3 zastrzeżono jednak, że rozliczeniu temu nie podlegają nakłady poczynione przez dzierżawcę z § 8 ust. 2. Ulepszenia przedmiotu dzierżawy uzyskane w wyniku tych nakładów zatrzymuje nieodpłatnie wydzierżawiający.

Z kolei w § 9 ust. 5 strony postanowiły, że w przypadku rozwiązania umowy poprzez wypowiedzenie jej przez dzierżawcę albo w trybie przewidzianym w § 10 ust. 4 – wszelkie wydatki i nakłady, o których mowa w § 9 ust. 2 (tj. wykraczające poza zakres określony w § 4 ust. 1 oraz poczynione na inwestycje statutowe, o których mowa w § 9 ust. 1) obciążają dzierżawcę.

(umowa dzierżawy z dnia 22 kwietnia 1995 r. wraz z aneksami – k. 12-17)

Pozwany Skarb Państwa – reprezentowany przez Prezydenta Miasta C. wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej pismem z dnia 30 sierpnia 2005 r. skierowanym do powódki potwierdził, że warunek przedłużenia okresu obowiązywania umowy dzierżawy z dnia 22 kwietnia 1995 r. sformułowany w § 10 ust. 2 tejże umowy uznaje za spełniony, a w konsekwencji przedmiotowa umowa ulega przedłużeniu na kolejne 10 lat, tj. do 22 kwietnia 2015 r.

(pismo Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta C. z dnia 30 sierpnia 2005 r. – k. 17 v.)

Pismem z 1 października 2007 r. Prezydent Miasta C. działając w imieniu wydierżawiającego Skarbu Państwa złożył powódce oświadczenie o rozwiązaniu umowy dzierżawy z 22 kwietnia 1995 r. w trybie natychmiastowym bez zachowaniu okresu wypowiedzenia w oparciu o § 10 ust. 4 lit a i § 6 ust. 1 i 2 umowy. Jako przyczynę wypowiedzenia wskazano naruszenie przez powódkę określone w § 6 ust. 2 umowy zakazu poddzierżawienia przedmiotu umowy osobom trzecim.

(pismo Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta C. z dnia 1 października 2007 r. - k. 28-29 )

Na skutek powyższego oświadczenia przed Sądem Okręgowym w Katowicach pod sygn. akt I C 271/08 toczyło się postępowanie z powództwa Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta C. przeciwko (...) Sp. z o.o. w K. o wydanie nieruchomości będącej przedmiotem umowy dzierżawy z dnia 22 kwietnia 1995 r. oraz z powództwa (...) Sp. z o.o. w K. przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi Miasta C. o stwierdzenie bezskuteczności oświadczenia Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta C. z dnia 1 października 2007 r. o rozwiązaniu umowy z dnia 22 kwietnia 1995 r. w trybie natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia, a konsekwencji o ustalenie, że przedmiotowa umowa dzierżawy nadal pozostaje w mocy.

Wyrokiem z dnia 21 października 2011 r., sygn. akt I C 271/08 Sąd Okręgowy W Katowicach nakazał (...) Sp. z o.o. w K. wydanie Skarbowi Państwa – Prezydentowi Miasta C. zabudowanej przedmiotowej nieruchomości oraz oddalił powództwo (...) Sp. z o.o. w K. przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi Miasta C. o ustalenie.

Sąd wskazał w uzasadnieniu powyższego wyroku, iż (...) Sp. z o.o. w K. naruszyła sformułowany w umowie dzierżawy z dnia 22 kwietnia 1995 r. zakaz poddzierżawienia nieruchomości bez zgody Skarbu Państwa. W takim stanie rzeczy Sąd uznał, że Powództwo Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta C. o nakazanie (...) Sp. z o.o. w K. wydania przedmiotowej nieruchomości jest zasadne i znajduje oparcie w art. 222 § 1 k.c., bowiem (...) Sp. z o.o. w K. nie przysługuje skuteczne względem właściciela, którym jest Skarb Państwa, uprawnienie do władania rzeczą. Tym samym powództwo (...) Sp. z o.o. o ustalenie, że umowa dzierżawy z 22 kwietnia 1995 r. pozostaje w mocy obowiązującej jest bezzasadne. Sąd wskazał, że w obu połączonych do wspólnego rozpoznania sprawach istota sporu ogniskowała się wokół tego, czy rozwiązanie umowy dzierżawy w trybie natychmiastowym, dokonane pismem z dnia 1 października 2007 r., było skuteczne. W ocenie Sądu przeprowadzone postępowanie dowodowe jednoznacznie wskazało, że Skarb Państwa jako właściciel nieruchomości i wydierżawiający miał podstawy faktyczne i prawne do rozwiązania umowy dzierżawy w trybie natychmiastowym, a co za tym idzie umowa ta nie wiąże stron od 1 października 2007 r. Podstawą prawną rozwiązania umowy dzierżawy w tym trybie był § 6 ust. 2 w związku z § 10 ust. 4 litera „a” oraz § 6 ust. 1 in fine umowy dzierżawy z 22 kwietnia 1995 r.

Apelację od powyższego wyroku wniosła (...) Sp. z o.o. w K., zaskarżając go w całości. Apelacja została następnie pismem z dnia 5 marca 2012 r. cofnięta. Postanowieniem z dnia 23 maja 2012 r. Sąd Okręgowy w Katowicach wobec cofnięcia apelacji umorzył postępowanie apelacyjne. W konsekwencji wyrok Sądu Okręgowego w Katowicach z dnia 21 października 2011 r. sygn. akt I C 271/08 uprawomocnił się z dniem 27 listopada 2012 r.

(akta sprawy Sądu Okręgowego w Katowicach o sygn. I C 271/08 – znane Sądowi z urzędu)

Przedmiotowa nieruchomość wraz z zabudową została wydana przez powódkę pozwanemu w dniu 13 grudnia 2011 r.

(protokół przejęcia w zarząd i administrowanie nieruchomości wraz z załącznikiem nr 1 i aneksem – k. 30-36)

Wnioskiem datowanym na dzień 7 grudnia 2012 r. nadanym za pośrednictwem Poczty Polskiej w dniu 7 grudnia 2012 r. Skarb Państwa – Prezydent Miasta C. został zawiadomiony przez (...) Sp. z o.o. w K. do próby ugodowej w przedmiocie zwrotu nakładów poczynionych przez spółkę na nieruchomości Skarbu Państwa dzierżawionej na podstawie umowy z dnia 22 kwietnia 1995 r. w związku z rozwiązaniem umowy dzierżawy i wydaniem przedmiotowej nieruchomości w dniu 13 grudnia 2011 r. Jako łączną wartość nakładów wskazano kwotę 43 296 419,85 zł. Posiedzenie pojednawcze

przed Sądem Rejonowym w Chorzowie (sygn. akt I Co 4761/12) odbyło się w dniu 19 marca 2013 r. i nie zakończyło się zawarciem ugody.

(wniosek o zaważanie do próby ugodowej - k. 37,

protokół posiedzenia przed Sądem Rejonowym w Chorzowie z dnia 19 marca 2013 r. – k. 363,

akta Sądu Rejonowego w Chorzowie o sygn. I Co 4761/12)

Pozew w niniejszej sprawie nadany został za pośrednictwem Poczty Polskiej w dniu 19 marca 2014 r.

(potwierdzenie nadania – k. 455)

W 1997 r. powódka wykorzystując na ten cel własne środki finansowe wniosła na dzierżawionej nieruchomości pawilon wystawienniczy nr 3 o wartości brutto 7 564 500,00 zł. Następnie w roku 2000 również w własnych środkach powódka wniosła pawilon wystawienniczy nr 1 o wartości 3 840 758,64 zł. W związku z wzniesieniem pawilonu wystawienniczego nr 1 powódka z własnych środków w 2000 r. wniosła także jego infrastrukturę obejmującą: wodociągi z głównym przyłączem wody do pawilonu nr 1 (169 594,86 zł), sieć wodociągową i hydrantową (57 810,00 zł), sieć kanalizacyjną zewnętrzną (615 000,00 zł), linię kablową 20 kV (465 777,02 zł), 2 transformatory (78 720,02 zł za sztukę), sieć energetyczna podziemną (204 132,21 zł), stacje rozdzielczą transformatorową (564 373,19 zł), słupy oświetleniowe 10 sztuk, 12 m (46 746,77 zł), słupy oświetleniowe 13 sztuk 9 m (35 158,97 zł), zespół urządzeń nawiewowo-wywiewnych (1 799 760,60 zł), mur oporowy długości około 100 m (473 427,00 zł), place manewrowe i chodniki o powierzchni 7 431 m<sup>2</sup> (1 772 853,65 zł), drogi o powierzchni 441 m<sup>2</sup> (140 237,22 zł). Łączna wartość brutto tych nakładów wyniosła 17 907 570,12 zł.

W okresie, w którym dokonywane były powyższe nakłady powódka należny pozwanemu czynsz dzierżawy uiszczala w ten sposób, że 60 % kwoty płacone było na rzecz pozwanego, natomiast pozostałe 40 % spłacane było poprzez dokonywanie przez powódkę modernizacje i remonty obiektów już istniejących na nieruchomości w chwili zawarcia umowy dzierżawy, o czym informowany był pozwany, który zastrzeżeń nie wnosił.

(okoliczności niekwestionowane przez pozwanego – art. 230 k.p.c.,

a ponadto zeznania świadka T. B. – k. 402-403,

zeznania świadka M. O. – k. 403-403 v.

zeznania prezesa zarządu powódki P. K. – k. 447 v.-448 v.)

Osoby pełniące funkcje organów zarządzających powodowej spółki nie rozważały kwestii wpływu zmian prawa podatkowego w 2004 r. w kontekście § 9 umowy dzierżawy z dnia 22 kwietnia 1995 r. Do momentu złożenia wypowiedzenia przez Skarb Państwa umowa z 22 kwietnia 1995 r. nie była przedmiotem żadnych dyskusji.

(zeznania prezesa zarządu powódki P. K. – k. 447 v.-448 v.)

Dokumenty prywatne służące czynieniu powyższych ustaleń faktycznych nie były przez strony kwestionowane, a w konsekwencji Sąd nie doszukał się podstaw do odmówienia im wiarygodności. Sąd nie miał również podstaw do tego, by odmówić w jakiegokolwiek części wiarygodności zeznaniom świadków M. O. i T. B., a także zeznaniom prezesa powódki P. K. tym bardziej, że treść ich zeznań korespondowała ze sobą wzajemnie, jak i z materiałem dowodowym w postaci dokumentów.

Z kolei co do wypowiedzenia umowy dzierżawy przez Skarb Państwa w trybie natychmiastowym bez zachowania okresów wypowiedzenia na skutek oświadczenia z dnia 1 października 2007 t. oraz przyczyn tego wypowiedzenia, jakimi było naruszenie przez powódkę zakazu poddzierżawienia nieruchomości osobom trzecim bez zgody pozwanego, Sąd związany był rozstrzygnięciami i stanowiącymi jego podstawę ustaleniami zawartymi w wyroku Sądu Okręgowego

w Katowicach z dnia 21 października 2011 r. o sygn. akt I C 271/08. Wyrok ten jest bowiem prawomocny. Pozytywny aspekt prawomocności tego wyroku – jego moc wiążąca (art. 365 k.p.c.) nie pozwala więc Sądowi przyjąć w tej kwestii odmiennych ustaleń, ani też prowadzić postępowania dowodowego.

Należy także zauważyć, że w odniesieniu do nakładów poczynionych przez powódkę na dzierżawionej nieruchomości w latach 1996 – 2000 (pawilonu wystawowego nr 1 i nr 3 z infrastrukturą) oraz ich wartości Sąd przyjął, że pozwany w istocie twierdzeniom powoda w tym zakresie nie zaprzeczył, co z kolei pozwoliło okoliczności te ustalić przy zastosowaniu art. 230 k.p.c. oraz na podstawie zeznań świadków. Wskazać trzeba, że pozwany począwszy od odpowiedzi na pozew (k. 307-311), a następnie w piśmie z dnia 1 kwietnia 2015 r. (k. 398-399), a ostatecznie w piśmie z dnia 7 lipca 2015 r. (k.465-468) w istocie ograniczał się ogólnikowego sformułowania, że przeczy wszelkim okolicznościom faktycznym podnoszonym przez powoda za wyjątkiem tych, które wyraźnie przyznaje. Jednocześnie w pismach tych pozwany nie zakwestionował konkretnych, szczegółowo przecież podnoszonych przez powoda twierdzeń co do poczynionych na nieruchomości nakładów i ich wartości. Nie przedstawił własnych, odmiennych od strony powodowej twierdzeń co do tych okoliczności faktycznych. Sąd aprobejuje zaś pogląd wyrażony w orzecznictwie, że ogólnikowe sformułowania strony pozwanej sprowadzające się do stosowanej w praktyce formuły „zaprzeczenia wszelkich okoliczności podnoszonych przez powoda, za wyjątkiem wyraźnie przyznanych”, nie wystarcza do tego, by określonych okoliczności faktycznych podnoszonych przez powoda nie móc uznać - jako niezaprzeczonych przez stronę pozwaną - za ustalone na podstawie art. 230 k.p.c. (tak: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 lipca 2014 r., V CSK 78/14, LEX nr 1567490, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 lipca 2009 r., III CSK 341/08, LEX nr 584753).

Sąd oddalił wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego (k. 483 v.), albowiem dowód ten wobec powyższych wywodów był już zbędny dla wyjaśnienia istotnych okoliczności sprawy.

Sąd pominął przy czynieniu ustaleń faktycznych dowód z zeznań świadka R. S. k. 446 v.-447), ponieważ dowód ten dotyczył okoliczności faktycznych niemających znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

### ***Sąd zważył, co następuje:***

Na wstępie wskazać należy, że powództwo w rozpoznawanej sprawie opierało się na dwóch żądaniach, błędnie określonych w pozwie jako żądania alternatywne. Żądanie pozwu jest sformułowane alternatywnie wtedy, gdy powód dochodzi roszczeń wynikających z zobowiązania przemiennego (art. 365 k.c.). Taka okoliczność nie miała jednak miejsca w rozpoznawanej sprawie. Pełnomocnik powoda zgłosił w pozwie obok żądania głównego dotyczącego zasądzenia kwoty pieniężnej, na wypadek nieuwzględnienia tego żądania, także żądanie ewentualne sprowadzające się do modyfikacji mocą orzeczenia sądowego treści łączącego strony stosunku prawnego i w dalszej kolejności zasądzenia na podstawie tak zmodyfikowanego stosunku prawnego kwoty pieniężnej. Jednocześnie żądania te oparte były na odmiennych podstawach prawnych i miały odmienny charakter.

W następnej kolejności odnieść się należy do podniesionego przez stronę pozwaną zarzutu przedawnienia roszczenia. Zarzut ten w rozpoznawanej sprawie jest niezasadny. W świetle art. 677 k.c. w zw. z art. 694 k.c. roszczenie dzierżawcy przeciwko wydzierżawiającemu o zwrot nakładów na rzecz dzierżawioną przedawnia się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. Jednocześnie zgodnie z art. 123 § 1 pkt 1 k.c. bieg przedawnienia ulega przerwaniu przez każdą czynność przed sądem przedsięwziętą bezpośrednio w celu dochodzenia lub ustalenia albo zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia. Po każdym przerwaniu przedawnienia biegnie na nowo (art. 124 § 1 k.c.).

W rozpoznawanej sprawie zwrot nieruchomości nastąpił w dniu 13 grudnia 2011 r. Od tego dnia rozpoczął więc swój bieg roczny termin przedawnienia. Przed upływem tego terminu powódka wniosła do sądu wniosek o zawezwanie do próby ugodowej, co doprowadziło do przerwania biegu terminu przedawnienia. Termin ten rozpoczął swój bieg na nowo od dnia 19 marca 2014 r. kiedy to odbyło się bezskuteczne posiedzenie sądowe kończące postępowanie pojednawcze (art. 124 § 1 i 2 k.c.). Następnie w dniu 19 marca 2014 r., a więc w ostatnim dniu na nowo liczonego rocznego terminu przedawnienia, powódka wniosła pozew w niniejszej sprawie. W takim stanie rzeczy roszczenie o zwrot nakładów nie uległo przedawnieniu.

Żądanie główne zasądzenia kwoty pieniężnej, które swoje uzasadnienie miało w zarzucie nieważności § 9 ust. 5 umowy dzierżawy z dnia 22 kwietnia 1995 r. łączącej strony jest w ocenie Sądu nieuzasadnione.

Tytułem wstępu należy zauważyć, że nakłady poczynione przez powódkę, a objęte żądaniem pozwu, miały niewątpliwie charakter nakładów polepszających dzierżawioną nieruchomość, a nie jedynie nakładów koniecznych, zmierzających do utrzymania jej w stanie niepogorszonym.

Sposób rozliczenia się przez strony umowy najmu w związku z nakładami poczynionymi przez najemcę na rzecz najętą, pozostawiony jest, w ramach swobody zawierania umów, woli stron, chyba że ze względu na treść lub cel umowa w tym przedmiocie sprzeciwiałaby się właściwości (naturze) stosunku najmu, ustawie lub zasadom współżycia społecznego (art. 353<sup>1</sup> k.c.). Powyższa teza wyrażona przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7 kwietnia 2005 r. (II CK 565/04, LEX nr 175985) z uwagi na pokrewieństwo stosunku najmu i dzierżawy, czemu wyraz dał już ustawodawca w art. 694 k.c., może być odnoszona również do umownego uregulowania rozliczenia nakładów w ramach stosunku dzierżawy.

Przepis art. 676 k.c. ma charakter względnie wiążący, co oznacza, że przewidziane w tym przepisie zasady rozliczenia po ustaniu stosunku dzierżawy nakładów poczynionych przez dzierżawcę na dzierżawionej nieruchomości mogą zostać zmodyfikowane mocą umowy stron (tak: przywołany wyżej wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2005 r., II CK 565/04 LEX nr 175985, także wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 lipca 2010 r., II CSK 85/10 LEX nr 602686). Ze względnie wiążącego charakteru art. 676 k.c. wynika, że postanowienia umowy dzierżawy odmiennie niż to wynika z przytoczonego przepisu regulujące zasady rozliczenia nakładów po wygaśnięciu stosunku dzierżawy nie mogą być oceniane w kategoriach nieważności z powodu ich sprzeczności z bezwzględnie wiążącym przepisem ustawy (art. 58 § 1 k.c. w zw. z art. 353<sup>1</sup> k.c.). Nadto w tym miejscu przywołać warto pogląd wyrażony w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 26 czerwca 2008 r. (II CSK 69/08, LEX nr 548800): „z żadnego przepisu nie wynika, aby niedozwolone było zastrzeżenie w umowach odpłatnych, że wszelkie nakłady dokonane przez stronę korzystającą z cudzej rzeczy na podstawie umowy nie mogą przypaść po jej wygaśnięciu stronie oddającej rzecz do używania”.

Pozostaje zatem ocena czy § 9 ust. 5 przedmiotowej umowy jest sprzeczny z właściwością (naturą) stosunku dzierżawy oraz z zasadami współżycia społecznego (art. 353<sup>1</sup> k.c. w zw. z art. 58 § 2 k.c.).

Oczywistym jest, że umowa dzierżawy ma charakter dwustronnie zobowiązujący, odpłatny i wzajemny. Z tych cech konstytutywnych stosunku prawnego dzierżawy nie można jednak wywodzić wniosku, że dzierżawcy w każdym przypadku wygaśnięcia umowy musi przysługiwać jakaś forma rekompensaty za poczynione przez siebie na przedmiocie dzierżawy nakłady ulepszające. Istotą (właściwością, naturą) dzierżawy jest z jednej strony zobowiązanie wydierżawiającego do oddania rzeczy do używania i pobierania pożytków, a z drugiej zobowiązanie dzierżawcy do płacenia czynszu (art. 693 § 1 k.c.). Tych charakterystycznych znamion stosunku dzierżawy sporny § 9 ust. 5 umowy w żaden sposób nie narusza. Do istoty stosunku prawnego dzierżawy nie należy bowiem prawo dzierżawcy do uzyskania bez względu na okoliczności i w każdym wypadku rozwiązania umowy dzierżawy jakiejś formy zwrotu nakładów poczynionych przez siebie na dzierżawioną nieruchomość. Nie jest to bowiem typowy cel umowy dzierżawy, dla którego strony decydują się na nawiązanie pomiędzy sobą takiego właśnie, a nie innego, typu stosunku zobowiązaniowego. Kwestia rozliczenia nakładów po zakończeniu dzierżawy ma charakter uboczny i wtórny w stosunku do głównego celu jakim jest odpłatne używanie cudzej rzeczy i pobieranie z niej pożytków. Dał temu wyraz już ustawodawca w art. 676 k.c., który z mocy art. 694 k.c. ma odpowiednie zastosowanie do dzierżawy, stanowiąc, że regulacje przewidzianą w tym przepisie stosuje się dopiero „w braku odmiennej umowy”. Odmienna umowa, o której mowa oznacza nie tylko modyfikację uprawnień przewidzianych w art. 676 k.c. jako typowe sposoby rozliczenia nakładów po wygaśnięciu umowy, lecz także ich wyłącznie poprzez postanowienie, że po wygaśnięciu umowy wszelkie nakłady dokonane przez stronę korzystającą z cudzej nieruchomości przypadną wydierżawiającemu właścicielowi. W ocenie Sądu nie ma zatem podstaw do tego, by sporny § 9 ust. 5 umowy oceniać jako sprzeczny z właściwością (naturą) stosunku prawnego dzierżawy, a w konsekwencji nieważny z mocy art. 353<sup>1</sup> k.c. jako przekraczający dopuszczalne granice swobody umów.



Sporny zapis umowy w ocenie Sądu nie narusza również zasad współżycia społecznego. Zauważyć należy, że obciążenie dzierżawcy poczynionymi przez niego nakładami o charakterze ulepszeń na mocy § 9 ust. 5 umowy przewidziane zostało w związku z wypowiedzeniem przez wydzierżawiającego umowy w trybie natychmiastowym z powodu naruszenia zakazu poddzierżawiania nieruchomości osobom trzecim. Sporny § 9 ust. 5 umowy jawi się zatem jako swego rodzaju sankcja za nielojalne zachowanie dzierżawcy. Umowa nie była więc skonstruowana w taki sposób, że w każdym wypadku jej wygaśnięcia dzierżawcy nie przysługiwałoby uprawnienie do uzyskania rekompensaty za poczynione przez siebie ulepszenia na nieruchomości. Z mocy § 9 ust. 5 umowy dzierżawca tracił takie prawo, jeżeli do wygaśnięcia umowy dochodziło na skutek jego nielojalnych zachowań. Przy czym samo zastrzeżenie zakazu poddzierżawiania nieruchomości bez uprzedniej zgody wydzierżawiającego jest w pełni dopuszczalne na gruncie zasady swobody umów, jak i w świetle treści art. 698 § 1 k.c. W konsekwencji trudno uznać za sprzeczny z normami słuszności taki zapis umowy, który miał na celu swego rodzaju dyscyplinowanie dzierżawcy, a nie (co zdaje się sugerować strona powodowa) utajone dążenie do nieodpłatnego przejęcia poczynionych przez dzierżawcę nakładów.

W związku z zarzutem sprzeczności § 9 ust. 5 umowy z zasadami współżycia społecznego warto jeszcze zwrócić uwagę na to, że w § 8 ust. 2 umowy przewidziano na pierwsze 7 lat jej obowiązywania (a więc w okresie dokonywania ulepszeń objętych niniejszym sporem), iż dzierżawca jedynie 60 % czynszu wpłacać będzie na rzecz Skarbu Państwa, podczas gdy pozostałe 40 % miało być przeznaczane na nakłady o charakterze ulepszeń, których wartości powódka domaga się obecnie w całości. Postanowienie § 8 ust. 2 umowy miało stanowić swego rodzaju partycypację wydzierżawiającego w kosztach nakładów ulepszających nieruchomość. Nie ma przy tym znaczenia na jaki cel powódka faktycznie w latach 1995 – 2002 przeznaczała 40 % należnego pozwanemu czynszu, czy to na nakłady konieczne, czy też na ulepszenia nieruchomości, co zgodnie z § 8 ust. 2 umowy powinna była robić. Istotne jest, że przez pierwsze 7 lat obowiązywania umowy, a więc w okresie czynienia spornych nakładów, zwolniona była w istocie z konieczności uiszczania 40 % czynszu, który mogą przeznaczyć na finansowanie swej działalności., w tym dokonywanie nakładów. Tego typu zapis umowy stoi w sprzeczności z twierdzeniami powódki, iż pozwany w wyniku wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym z mocy spornego § 9 ust. 5 uzyskał nieodpłatnie nakłady poczynione przez powódkę.

W takim stanie rzeczy Sąd nie widzi podstaw do tego, by sporny zapis umowy uznać na nieważny jako naruszający zasady współżycia społecznego.

W stosunkach pomiędzy stronami na tle umowy z 22 kwietnia 1995 r. do jej wypowiedzenia przez pozwanego Skarb Państwa doszło w trybie natychmiastowym w związku z naruszeniem przez powódkę zakazu poddzierżawiania nieruchomości (§ 6 ust. 2 w zw. z § 10 ust. 4 lit. a oraz § 6 ust. 1 in fine umowy). Okoliczność ta przesądzona została prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Katowicach z dnia 21 października 2011 r., sygn. akt I C 271/08 i z mocy art. 365 k.p.c. wiąże Sąd w niniejszym postępowaniu. W konsekwencji takiego stanu rzeczy do kwestii nakładów na nieruchomość dzierżawioną po wygaśnięciu umowy znajdzie zastosowanie § 9 ust. 5 umowy dzierżawy z dnia 22 kwietnia 1995 r. Przywołany zapis umowy przewiduje, że powódce w razie wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym nie przysługuje zwrot wartości, ani żadna inna forma rekompensaty za poczynione przez nią nakłady, w tym za dokonane ulepszenia. Jednocześnie wobec niedopatrzenia się przez Sąd przesłanek do uznania § 9 ust. 5 umowy za bezwzględnie nieważny, stwierdzić należy, iż żądanie zwrotu równowartości nakładów (ulepszeń) poczynionych przez powódkę poprzez zasądzenie kwoty wskazanej w pkt 1 petitum pozwu pozbawione jest podstaw. Stąd też powództwo w zakresie w jakim obejmowało żądanie zapłaty z tytułu zwrotu wartości nakładów podlegało oddaleniu.

Wobec nieuwzględnienia żądania głównego należało ocenić zasadność roszczenia podniesionego ewentualnie.

Zgodnie z art. 357<sup>1</sup> § 1 k.c. jeżeli z powodu nadzwyczajnej zmiany stosunków spełnienie świadczenia byłoby połączone z nadmiernymi trudnościami albo groziłoby jednej ze stron rażąca strata, czego strony nie przewidywały przy zawarciu umowy, sąd może po rozważeniu interesów stron, zgodnie z zasadami współżycia społecznego, oznaczyć sposób wykonania zobowiązania, wysokość świadczenia lub nawet orzec o rozwiązaniu umowy. Rozwiązując umowę sąd może w miarę potrzeby orzec o rozliczeniach stron, kierując się zasadami określonymi w zdaniu poprzedzającym.

Przywołany przepis statuujący tzw. klauzulę rebus sic stantibus stanowi wyłom od ogólnej zasady prawa cywilnego pacta sunt servanda.

Możliwość powołania się na omawiany przepis jest uzależniona od spełnienia następujących przesłanek: 1) źródłem powstania zobowiązania jest umowa, 2) zmiana stosunków ma charakter nadzwyczajny, 3) zmiana ta niesie ze sobą nadmierną trudność w spełnieniu świadczenia lub grozi jednej ze stron rażącą stratą, czego strony - zawierając umowę - nie przewidywały, 4) między dwiema ostatnimi przesłankami zachodzi związek przyczynowy (T. Wiśniewski [w:] J. Gudowski (red.), T. Bielska-Sobkiewicz, G. Bieniek, H. Ciepla, P. Drapała, M. Sychowicz, R. Trzaskowski, T. Wiśniewski, C. Żuławska, Kodeks cywilny. Komentarz. Księga trzecia. Zobowiązania, LEX 2013). Podkreślenia jednak wymaga, że nawet ustalenie wszystkich przesłanek z art. 357<sup>1</sup> nie obliguje jeszcze Sądu do modyfikacji stosunku zobowiązaniowego, gdyż modyfikacja taka może nastąpić tylko wtedy, gdy jest to uzasadnione zasadami współzycia społecznego oraz po rozważeniu interesów stron.

Kwestia umowy jako źródła stosunku zobowiązaniowego w rozpoznawanej sprawie oczywiście nie budzi najmniejszych wątpliwości. Również przytaczana przez strony zmiana stanu prawnego w zakresie prawa podatkowego jaka miała miejsce w 2004 r. może być w ocenie Sądu postrzegana w kategoriach „nadzwyczajnej zmiany stosunków” w rozumieniu art. 357<sup>1</sup> k.c. (tak: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 2006 r., IC CSK 290/06, LEX nr 203285, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 lipca 2007 r., I CK 3/07 LEX nr 435487, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 maja 2007 r., III CSK 452/06, LEX nr 334987).

Żądanie oznaczenia przez Sąd sposobu wykonania zobowiązania nie może być jednak w rozpoznawanej sprawie uwzględnione przede wszystkim z tego powodu, że przedmiotowy stosunek prawny (dzierżawy) uległ już zakończeniu. Powództwo oparte na art. 357<sup>1</sup> k.c. ma charakter powództwa o ukształtowanie stosunku prawnego, a więc podstawową przesłanką jego uwzględnienia jest trwanie stosunku prawnego, w którego treść Sąd ma ingerować. Jeżeli umowny stosunek obligacyjny z jakichkolwiek powodów wygasł nie ma już możliwości kształtowania jego treści mocą orzeczenia Sądu na podstawie przywołanego przepisu (tak: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 kwietnia 2003 r., I CKN 255/01, LEX nr 78890, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 maja 2006 r., III CZP 118/05, LEX nr 189276). Już z tych względów żądanie ewentualne oparte na art. 357<sup>1</sup> k.c. podlegać musiało oddaleniu.

Niezależnie od powyższego wskazać jeszcze należy, że o ile w chwili zawarcia umowy w 1995 r. oraz czynienia nakładów w latach 1996-2000 strony (powódka) nawet przy dochowaniu należytej staranności nie mogły przewidzieć przyszłych zmian prawa podatkowego mających znaczenie na tle łączącej ich umowy, o tyle zmiana prawa, na którą powołuje się powódka miała miejsce w 2004 r., podczas, gdy strony umowę dzierżawy przedłużały na kolejne 10 lat dopiero w roku 2005 r. W chwili przedłużania w 2005 r. okresu obowiązywania przedmiotowej umowy nowa ustawa podatkowa już obowiązywała i to od ponad roku. Powódka biorąc pod uwagę profesjonalny charakter jej działalności powinna była znać skutki nowych regulacji podatkowych w odniesieniu do umowy dzierżawy i jej zapisów i powinna była ocenić, czy kontynuowanie umowy w nowych warunkach prawnych jest dla niej korzystne. W przypadku zaś dojścia do wniosku, że określone zapisy umowy mogą na gruncie nowej ustawy o podatku od towarów i usług rodzić dla niej niekorzystne skutki, powódka powinna była i mogła zrezygnować z kontynuowania umowy w 2005 r. W tym miejscu należy zauważyć, iż mimo, że umowa przewidywała swego rodzaju automatyzm jej przedłużenia na dalsze 10 lat, to nie wyłączyło to uprawnienia powódki do złożenia oświadczenia o jej wypowiedzeniu, mimo spełnienia przesłanki wskazanej w § 10 ust. 2 umowy. Prawo cywilne nie zna bowiem instytucji stosunków zobowiązaniowych, których strona nie może wypowiedzieć przed upływem terminu, byłoby to bowiem sprzeczne z art. 353<sup>1</sup> k.c. Innymi słowy w rozpoznawanej sprawie najpierw doszło do zmiany prawa podatkowego, co ma stanowić nadzwyczajną zmianę stosunków w rozumieniu art. 357<sup>1</sup> k.c., a dopiero później do przedłużenia okresu obowiązywania umowy. Stosowanie przywołanego przepisu wchodzi natomiast w grę jedynie wówczas, gdy do nadzwyczajnej zmiany stosunków dochodzi już po zawiązaniu stosunku zobowiązaniowego, a czego strony nie przewidywały w chwili jego zawiązywania. W

konsekwencji strony same (bez ingerencji Sądu na podstawie art. 357<sup>1</sup> k.c.) mogły dostosować łączący je stosunek prawny do zmienionych warunków.

Ponadto (...) k.c. wymaga, by nadzwyczajna zmiana stosunków wpłynęła na stosunek zobowiązaniowy w ten sposób, że spełnienie świadczenia byłoby połączone z nadmiernymi trudnościami lub groziło jednej ze stron rażącą stratą. Musi więc istnieć związek przyczynowy pomiędzy nadzwyczajną zmianą stosunków a spełnieniem świadczenia, którego istotą jest to, że w nowych realiach spełnienie świadczenia zgodnie z treścią zobowiązania rodzi dla strony nadmierne trudności lub grozi jej rażącą stratą. Chodzi tutaj o obowiązek spełnienia świadczenia lub świadczeń wynikający z treści łączącego strony stosunku zobowiązaniowego (jego rodzaj, wysokość, jakość, termin spełnienia), a będący jego elementem przedmiotowo istotnym. W rozpoznawanej sprawie zawarto umowę dzierżawy. Świadczeniami, których spełnienie prowadziło do wykonania umowy, było więc oddanie nieruchomości do użytkowania i pobierania pożytków oraz płacenie czynszu. Zmiana prawa podatkowego w zakresie podatku od towarów i usług w 2004 r. na spełnienie tych świadczeń nie wpływała, a przynajmniej powódka nie w tej okoliczności poszukiwała podstaw do stosowania klauzuli rebus sic stantibus. Powódka domagała się natomiast zmodyfikowania treści łączącego strony stosunku zobowiązaniowego w zakresie rozliczenia nakładów na dzierżawioną nieruchomość po wygaśnięciu dzierżawy. Rozliczenie nakładów nie jest jednak świadczeniem, którego spełnienie prowadzi do wykonania umowy dzierżawy, co wynika już z tego, że kwestia ta pojawia się dopiero po wykonaniu umowy. Z treści art. 357<sup>1</sup> k.c. wynika zaś, że Sąd ma kompetencje do oznaczenia sposobu wykonania zobowiązania lub wysokości świadczenia. Kompetencja ta nie obejmuje zaś kwestii związanych z rozliczeniami stron po wygaśnięciu umowy.

Na marginesie należy jeszcze zauważyć – nie przesądzając przy tym zagadnień prawa podatkowego – że niezrozumiałe są twierdzenia powódki o obowiązku zapłaty podatku od towaru i usług, skoro powódka z mocy mającego zastosowanie § 9 ust. 5 umowy dzierżawy nie otrzymała zapłaty za nakłady poczynione na nieruchomości Skarbu Państwa, a tylko w takim wypadku można by rozważać powstanie obowiązku podatkowego po jej stronie.

Wreszcie na koniec należy stwierdzić, że w niniejszym postępowaniu zważywszy na argumentację strony powodowej trudno jest mówić o nadzwyczajnej zmianie stosunków. Nawet bowiem, gdyby przyjąć, że obowiązek podatkowy wynosił niespełna 3,5 mln zł, to w stosunku do głównego świadczenia żadanego w pozwie (niemal 18 mln zł) stanowił on niespełna 20 %. W konsekwencji relacje te nie pozwalają na twierdzenie o nadzwyczajnej zmianie stosunków.

Wobec powyższych wywodów powództwo podlegało oddaleniu zarówno w zakresie żądania głównego, jak i ewentualnego, o czym orzeczono w pkt 1 sentencji wyroku.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Na poniesione przez pozwanego koszty procesu składała się kwota 7 200 zł tytułem zastępstwa procesowego Skarbu Państwa przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa (art. 11 ust. 3 ustawy z dnia 8 lipca 2005 r. o Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa i § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu).