

Sygn. akt I ACa 768/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 stycznia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Iwona Wiszniewska (spr.)
Sędziowie:	SA Danuta Jezierska SA Małgorzata Gawinek
Protokolant:	sekr. sądowy Piotr Tarnowski

po rozpoznaniu w dniu 10 stycznia 2013 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością  
w T.

przeciwko Gospodarstwu (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością  
w K.

o ustalenie stosunku prawnego

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 21 sierpnia 2012 r., sygn. akt VIII GC 201/12

***I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że utrzymuje w mocy wyrok zaoczny wydany w sprawie w dniu 5 czerwca 2012 roku,***

***II. zasądza od pozwanego G. K. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K. na rzecz powoda (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w T. kwotę 8.190 zł (osiem tysięcy sto dziewięćdziesiąt) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.***

***D. Jezierska I. Wiszniewska M. Gawinek***

Sygn. akt I ACa 768/12

## UZASADNIENIE

Powódka (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w T. wniosła o stwierdzenie nieważności umowy dzierżawy zawartej w dniu 30 stycznia 2004 roku pomiędzy jej poprzednikiem prawnym (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością a pozwaną G. K. spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K., w części

w jakiej przyznaje ona prawo pozwanemu dzierżawcy do dwukrotnego przedłużania umowy dzierżawy na okresy trzydziestoletnie na warunkach tej umowy, co wynika z jej § 3. Wniosła też o zasądzenie od pozwanej zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu podała, że umowa dzierżawy została zawarta na czas oznaczony 30 lat, przy czym zgodnie z postanowieniem § 3 tej umowy dzierżawcy zostało przyznane prawo dwukrotnego przedłużenia czasu trwania umowy na okresy trzydziestoletnie na warunkach opisanych w umowie. Zdaniem powódki postanowienie to narusza zasadę swobody umów, gdyż jest sprzeczne z właściwością stosunku zobowiązaniowego, a przez to jest nieważne na podstawie art. 58 § 1 k.c. Uzasadniając interes prawny w wytoczeniu powództwa powódka podniosła, że zmierza do usunięcia niepewności co do prawa wynikającego z wiążącej ją z pozwaną umowy dzierżawy.

Pozwana nie złożyła odpowiedzi na pozew. W dniu 5 czerwca 2012 roku tutejszy Sąd wydał wyrok zaoczny, w którym orzekł zgodnie z żądaniem pozwu zasądzając też od pozwanej na rzecz powódki kwotę 9.107 złotych tytułem kosztów procesu.

Pozwana wniosła sprzeciw od tego wyroku zaocznego domagając się jego uchylenia i zasądzenia od powódki zwrotu kosztów procesu. Podniosła, że powódka nie wykazała interesu prawnego w żądaniu. Nadto, zdaniem pozwanej, sporne postanowienie umowne powinno być interpretowane w kontekście okoliczności zawarcia umowy. Wskazała, że pomiędzy spółką (...) a pozwaną zostały wcześniej zawarte umowy dzierżawy i poddzierżawy z podobnymi postanowieniami jak kwestionowane przez powódkę.

Wyrokiem z 21 sierpnia 2012 roku Sąd Okręgowy w Szczecinie uchylił wyrok zaoczny z 5 czerwca 2012 roku w całości i oddalił powództwo oraz zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 3.617 złotych, tytułem kosztów procesu.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że 30 stycznia 2004 roku zawarta została w formie aktu notarialnego umowa dzierżawy pomiędzy (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B. a pozwaną, dotycząca nieruchomości rolnej o łącznym obszarze 129 hektarów 10 arów 78 metrów kwadratowych. Umowę zawarto na okres od dnia 1 października 2003 roku do dnia 30 września 2033 roku. W § 3 tej umowy postanowiono, że dzierżawca będzie miał możliwość dwukrotnego przedłużenia umowy dzierżawy na okresy trzydziestoletnie na warunkach opisanych w umowie. W § 8 umowy postanowiono, że dzierżawca, oprócz uiszczenia czynszu, którego wysokość uzależniono od zbiorów pszenicy konsumpcyjnej i kwot dopłaty od jednego hektara, będzie ponosił też obciążenia publicznoprawne oraz inne związane z własnością lub posiadaniem nieruchomości. W § 12 umowy przewidziano prawo każdej strony do rozwiązania umowy dzierżawy bez wypowiedzenia w przypadku ciężkiego naruszenia warunków umowy. Umowę w formie aktu notarialnego z dnia 9 grudnia 2004 roku spółka (...) sprzedała powódce gospodarstwa rolne w tym zawierające działki składające się na nieruchomość rolną objętą umową dzierżawy z dnia 30 stycznia 2004 roku. Wcześniej, bo 16 grudnia 1997 roku spółka (...) oraz pozwana zawarły porozumienie, w którym uzgodniły, że zawarta zostanie pomiędzy nimi umowa dzierżawy gospodarstw rolnych w miejscowościach: K., P. i S. na okres 30 lat z przyznaniem dzierżawcy opcji dzierżawy na następne 30 lat na tych samych warunkach. Ustalenia te strony potwierdziły w umowie z 26 lutego 1998 roku. Pozwana udzieliła pożyczki spółce (...) w kwocie 1.500.000 marek niemieckich na podstawie umowy z dnia 9 marca 1998 roku.

Zdaniem Sądu Okręgowego stan faktyczny pomiędzy stronami nie był sporny. Dokumenty umów, przedstawione przez strony nie były wzajemnie kwestionowane. Dokumenty te niewątpliwie wskazują też na pozostawanie spółki (...) i pozwanej w stałych stosunkach gospodarczych przez okres ponad 6 lat poprzedzających zawarcie umowy dzierżawy z 30 stycznia 2004 roku. Powództwo zostało wniesione przez następcę prawnego strony kwestionowanej przez powódkę umowy z dnia 30 stycznia 2004 roku, występującej w niej jako wydzierżawiający. W ocenie Sądu Okręgowego, powódka posiada interes prawny w dochodzeniu stwierdzenia nieważności tej umowy lub niektórych jej postanowień. Jako właściciel przedmiotu dzierżawy ma prawo dążyć do usunięcia niepewności co do możliwości rozporządzania tym przedmiotem, a w szczególności dochodzić ustalenie nieistnienia prawa, które to rozporządzenie może wyłączyć lub ograniczyć.

Sąd Okręgowy stwierdził następnie, że powódka, jako wydzierżawiająca, na podstawie art. 694 k.c. w zw. z art. 678 § 1 k.c. musi dokonując wykładni postanowień umowy dzierżawy, którą „zastała” nabywając dzierżawioną nieruchomości, uwzględniać okoliczności podjęcia jej poszczególnych postanowień. Sąd Okręgowy stwierdził następnie, że powódka nie odniosła się do argumentów strony pozwanej w sprawie realiów współpracy pomiędzy nią a poprzednim wydzierżawiającym - spółką (...), stanowiących podłoże ekonomiczne zawarcia umowy dzierżawy z dnia 30 stycznia 2004 roku, a także wskazujących na szerszy kontekst stosunków handlowych pomiędzy jej stronami na przestrzeni ponad 6 lat poprzedzających zawarcie tej umowy. W ocenie Sądu pierwszej instancji, stanowisko powódki, w którym twierdzi ona, że postanowienie § 3 umowy dzierżawy z 30 stycznia 2004 roku jest sprzeczne z naturą stosunku zobowiązaniowego, a przez to jest sprzeczne z art. 353<sup>1</sup> k.c. a więc nieważne na podstawie art. 58 § 1 k.c. jest niezasadne. Postanowienie to odnosi się do treści § 2 umowy, zawierającego wskazanie okresu dzierżawy, przy czym stanowi jego rozwinięcie, przez określenie możliwości przedłużenia tego okresu, z pozostawieniem decyzji w tym względzie po stronie dzierżawcy. Sformułowanie „dzierżawca będzie miał możliwość dwukrotnego przedłużenia umowy dzierżawy”, nie powinno być rozumiane dosłownie. Chodzi bowiem o przedłużenie czasu trwania dzierżawy, na które z góry godzi się wydzierżawiający, o ile dzierżawca wyrazi wolę takiego przedłużenia. Tego typu postanowienia, pozwalające - na podstawie uzgodnienia umownego - jednej ze stron przedłużyć przyjęty w treści umowy czas jej trwania, są spotykane nie tylko w umowach najmu, czy dzierżawy, ale też np. w umowach ubezpieczenia. Istotne jest to, że pozostawienie decyzji jednej ze stron wynika z dwustronnego uzgodnienia, a nadto przedłużenie czasu trwania umowy wiąże się nie tylko z uzyskaniem kolejnych świadczeń od drugiej strony umowy, ale też z obowiązkiem dalszych świadczeń wzajemnych, przy umowie dzierżawy np. ponoszenia opłat wynikających z umowy. Natura tego typu zobowiązań nie sprzeciwia się elastycznemu kształtowaniu czasu ich trwania, w tym uzgodnieniu uzależniania ich przedłużania od decyzji jednej ze stron. Kwestionowane postanowienie § 3 umowy z dnia 30 stycznia 2004 roku nie pozwala na dowolną zmianę warunków umowy, a jedynie na ściśle określoną zmianę czasu trwania dzierżawy w stosunku do ustalonego w poprzedzającym postanowieniu umowy. Paragraf 3 umowy dzierżawy z 30 stycznia 2004 roku nie zawiera również upoważnienia do przedłużenia czasu trwania dzierżawy dla osoby trzeciej. Sąd Okręgowy nie zgodził się również z powódką, że kwestionowane przez nią postanowienie zmierza do obejścia prawa, a w szczególności art. 695 k.c. Przepis ten bowiem określa wskazanie interpretacyjne w sprawie czasu trwania dzierżawy, gdy została ona zawarta na okres dłuższy niż 30 lat. Zdaniem Sądu Okręgowego, taka zmiana umowy dzierżawy, której skutkiem jest to, że umowa na czas oznaczony staje się umową na czas nieoznaczony, nie sprzeciwia się naturze tego zobowiązania, nie jest też obejściem prawa, a w szczególności art. 695 k.c.

O kosztach procesu Sąd orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania, z wyłączeniem jednak kosztów sprzeciwu (art. 348 k.p.c.).

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wywiodła powódka, zaskarżając go w całości i zarzucając: naruszenie prawa materialnego tj.

1) art. 189 k.p.c. przez odmowę stwierdzenia nieważności umowy dzierżawy z 30 stycznia 2004 roku, w części w jakiej przyznaje ona prawo dzierżawcy do dwukrotnego przedłużenia umowy dzierżawy na okresy trzydziestoletnie na warunkach tej umowy, co wynika z zapisów § 3 tej umowy dzierżawy;

2) art. 353<sup>1</sup> k.c. przez jego błędną interpretację polegającą na uznaniu, iż postanowienie § 3 umowy dzierżawy z dnia 30 stycznia 2004 roku, w części w jakiej przyznaje ona prawo dzierżawcy do dwukrotnego przedłużenia umowy dzierżawy na okresy trzydziestoletnie na warunkach tej umowy, nie jest sprzeczne z naturą stosunku zobowiązaniowego;

3) naruszenie art. 58 § 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie pomimo, iż umowa dzierżawy z dnia 30 stycznia 2004 roku, w części w jakiej przyznaje ona prawo dzierżawcy do dwukrotnego przedłużenia umowy dzierżawy na okresy trzydziestoletnie na warunkach tej umowy, prowadzi do naruszenia zasady swobody umów wyrażonej w art. 353<sup>1</sup> k.c. a w konsekwencji jest sprzeczna z ustawą.

4) naruszenie art. 58 § 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie pomimo, iż umowa dzierżawy z dnia 30 stycznia 2004 roku, w części w jakiej przyznaje ona prawo dzierżawcy do dwukrotnego przedłużenia umowy dzierżawy na okresy trzydziestoletnie na warunkach tej umowy, prowadzi do obejścia ustawy, tj. art. 695 § 1 k.c.

Tak zarzucając apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w całości przez utrzymanie w mocy wyroku zaocznego z dnia 5 czerwca 2012 roku uwzględniającego powództwo w całości oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki zwrotu kosztów postępowania przez sądem II instancji, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

Zdaniem powódki, przyjęcie, iż pozwana powinna być objęta szczególną ochroną wynikającą z rzekomych nakładów finansowych jakie zostały poczynione przez nią na rzecz poprzedników prawnych powódki, nie znajduje oparcia w materiale dowodowym zgromadzonym w niniejszej sprawie. Klauzula, wyrażona w § 3 umowy, prowadzi do naruszenia zasady swobody umów, gdyż jest sprzeczna z właściwością stosunku zobowiązaniowego. Zasada ta została naruszona w związku z tym, iż umowa przyznaje jednej ze stron uprawnienie do podjęcia samodzielnej, wiążącej obie strony decyzji nie tylko o tym czy umowa ma zostać przedłużona ale również o tym, przez ile kolejnych lat umowa będzie obowiązywać strony. Zdaniem powódki dla prawidłowego ustalenia czy dane postanowienie narusza zasadę swobody umów nie jest wystarczające stwierdzenie, iż podobne postanowienia funkcjonują w obrocie. Analizując powyższą problematykę sąd nie wziął pod uwagę jak daleko idące konsekwencje dla wydzierżawiającego ma obowiązywanie powyższej klauzuli. Przedmiotowe postanowienie umowy nie przewiduje, w którym momencie pozwana mogłaby złożyć oświadczenie woli, na podstawie którego dokonałaby jednostronnego przedłużenia umowy. Zdaniem apelującej, analiza treści postanowienia § 3 umowy prowadzi do wniosku, iż postanowienie to zmierza do obejścia art. 695 § 1 k.c. W sytuacji braku powyższej normy możliwe byłoby zawieranie umów dzierżawy na bardzo długie okresy, co w konsekwencji prowadziło do powstania na mocy umowy, stosunków prawnych zbliżonych do praw rzeczowych. W związku z tym celem przepisu art. 695 § 1 k.c. jest zapobieżenie takim sytuacjom, poprzez wprowadzenie fikcji prawnej zgodnie, z którą po upływie 30 lat każda umowa dzierżawy zawarta na czas oznaczony, przekształca się w umowę na czas nie oznaczony. Nie oznacza to, że strony nie mogą przewidzieć dłuższego czasu obowiązywania stosunku dzierżawy. Jednak w każdym przypadku po upływie 30 lat nastąpi przekształcenie umowy zgodnie z art. 695 § 1 k.c, a w związku z tym każda ze stron będzie uprawniona do wypowiedzenia umowy z zachowaniem terminów wypowiedzenia umowy zawartej bezterminowo. Gdyby nawet uznać, zgodnie z tezą postawioną przez Sąd I instancji, że pozwana ma prawo złożyć jednostronne oświadczenie o przedłużeniu umowy, to o dopuszczalności takiego oświadczenia można byłoby mówić wyłącznie w sytuacji takiej gdyby w jego wyniku dochodziło do przedłużenia umowy wyłącznie w obrębie dopuszczalnego przez prawo okresu 30 letniego.

W odpowiedzi na apelację powódki, pozwana wniosła o jej oddalenie w całości oraz zasądzenie od powódki na swoją rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych.

### ***Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:***

Apelacja powódki okazała się w całości uzasadniona.

Należało przyjąć, czego zresztą Sąd Okręgowy nie kwestionował, że powódka posiada interes prawny w żądaniu ustalenia częściowej nieważności umowy dzierżawy z dnia 30 stycznia 2004 roku (art. 189 k.p.c.). O prawnym charakterze interesu, czyli o potrzebie wszczęcia oznaczonego postępowania i uzyskania oznaczonej treści orzeczenia decyduje, istniejąca obiektywnie, potrzeba ochrony sfery prawnej powoda. Tak pojmowany interes prawny może wynikać zarówno z bezpośredniego zagrożenia prawa powoda, jak i też może zmierzać do zapobieżenia temu zagrożeniu. Interes prawny występuje także wtedy, gdy istnieje niepewność stanu prawnego lub prawa, gdy określona sytuacja zagraża naruszeniem uprawnień przysługujących powodowi bądź też stwarza wątpliwość co do ich istnienia czy realnej możliwości realizacji (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 marca 2012 r., sygn. I CSK 325/11, LEX nr 1171285).

W okolicznościach rozpoznawanej sprawy nie ulegało wątpliwości, że istnieje spór co do istnienia wynikającego z zawartej przez strony umowy uprawnienia strony pozwanej do dwukrotnego jednostronnego przedłużenia umowy dzierżawy na dalsze okresy 30 – letnie. Wątpliwości w tym zakresie uzasadniały wytoczenie niniejszego powództwa przez powódkę, tak aby zapobiec realnej możliwości realizacji prawa pozwanej w przyszłości i usunąć wątpliwości w tym zakresie, gwarantując przejrzystość sytuacji prawnej obydwu stron zawartej umowy.

Uwzględnienie powództwa o ustalenie istnienia lub nieistnienia prawa lub stosunku prawnego jest zależne od potwierdzenia w wyniku przeprowadzonego postępowania sądowego, że wystąpiły przesłanki materialnoprawne, na których opierało się powództwo. Apelacja słusznie zarzuca, że dokonana przez sąd pierwszej instancji ocena prawna co do zaistnienia owych przesłanek materialnoprawnych powództwa o ustalenie okazała się wadliwa.

Jak stanowi art. 58 § 1 k.c., którego naruszenie poprzez niezastosowanie, zasadnie zarzuca apelująca, czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna, chyba że właściwy przepis przewiduje inny skutek, w szczególności ten, iż na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiednie przepisy ustawy. W myśl paragrafu 3 cytowanego artykułu jeżeli nieważnością jest dotknięta tylko część czynności prawnej, czynność pozostaje w mocy co do pozostałych części, chyba że z okoliczności wynika, iż bez postanowień dotkniętych nieważnością czynność nie zostałaby dokonana.

Zgłoszone w niniejszej sprawie roszczenie obejmuje ustalenie nieważności umowy dzierżawy w części tj. co do paragrafu 3, przyznającego dzierżawcy możliwość dwukrotnego przedłużenia umowy dzierżawy na okresy trzydziestoletnie na warunkach opisanych w umowie (k.12v.). Ocena wpływu nieważności części czynności prawnej na jej resztę powinna uwzględniać zindywidualizowane okoliczności danego przypadku. Okoliczności, o których mowa w art. 58 § 3 k.c., wskazujące na nieważność całej czynności prawnej powinien wskazać ten, kto zgłasza takie żądanie (art. 6 k.c.). Dlatego przy braku dodatkowych danych, mogących wskazywać na szersze konsekwencje nieważności jednego z postanowień umowy, przyjmując należy nieważność czynności prawnej w ograniczonym pozwym zakresie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 stycznia 2008 r., sygn. III CSK 226/07, LEX nr 445169).

Przechodząc zatem do analizy treści kwestionowanego postanowienia umowy, stwierdzić należy, iż zmierza ono do obejścia przepisu art. 695 § 1 k.c. a przez to powinno zostać uznane za nieważne. Słusznie także zarzuca apelująca, że strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jednak jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współzycia społecznego (art. 353<sup>1</sup> k.c.). Jeżeli umowa lub jej część sprzeciwia się naturze zobowiązania, również w tym zakresie stwierdzenie nieważności jest zasadne.

Zgodnie z przywoływanym już przepisem art. 695 § 1 k.c. dzierżawę zawartą na czas dłuższy niż lat trzydzieści poczytuje się po upływie tego terminu za zawartą na czas nie oznaczony. Przepis ten ma charakter iuris cogentis (bezwzględnie obowiązujący), a zatem nie może być modyfikowany przez strony. Obecne uregulowanie art. 695 § 1 k.c., stabilizuje pozycję dzierżawcy, w szczególności sprzyja racjonalnej gospodarce długoletniej na cudzym gruncie rolnym (tak również Z. Radwański, J. Panowicz-Lipska, *Zobowiązania*, 2008, s. 135). Jest zatem instrumentem cywilnoprawnym, który „zachęca” do czynienia nakładów na przedmiot dzierżawy oraz wykonywania obowiązków dzierżawcy w zgodzie z zasadami prawidłowej gospodarki (zob. J. Szachulowicz (w:) K. Pietrzykowski, *Komentarz*, t. II, 2005, s. 467). Z drugiej jednakże strony celem regulacji art. 695 § 1 k.c. jest zapobieżenie kreowaniu tzw. dzierżaw o wieczystym charakterze. Przepis ten wprowadza fikcję prawną, której celem jest zapobieżenie nadmiernemu (zbyt długiemu) związaniu stron (zob. Z. Radwański, w: *System*, t. III, cz. 2, s. 359).

Umowa dzierżawy zawarta między poprzednikiem prawnym powódki a pozwaną obejmowała okres 30 – letni. Niezależnie od powyższego, dzierżawcy przyznane zostało uprawnienie do dwukrotnego przedłużenia umowy na kolejne 3 - letnie okresy. Oznacza to, iż faktyczny dzierżawca uprawniony został do jednostronnej modyfikacji treści umowy. Nie można zgodzić się z Sądem Okręgowy, który podzielił w tym zakresie stanowisko pozwanej, iż kwestionowane postanowienie umowne nie daje pozwanej prawa do jednostronnej modyfikacji terminu obowiązywania umowy ale stanowi jedynie swoiste przyrzeczenie udzielone pozwanej co do przedłużenia umowy

(„opcja na przedłużenie”), do czego jednakże wymagana będzie zgoda obu jej stron. Przede wszystkim przyjęcie takiej interpretacji spornego zapisu pozostaje w sprzeczności z jego jednoznacznym literalnym brzmieniem. W paragrafie 3 umowy strony wyraźnie postanowiły o prawie dzierżawcy do przedłużenia umowy a nie o prawie obydwu stron do zawarcia umowy na kolejny okres. Trudno także doszukiwać się w spornym zapisie charakteru umowy przedwstępnej. Jeżeli natomiast uznać – jak czyni to Sąd pierwszej instancji – że w zapisie chodzi o przedłużenie czasu trwania dzierżawy, na które z góry godzi się wydzierżawiający, to de facto mielibyśmy do czynienia z zawarciem przez strony umowy na okres przekraczający 30 lat z przyznaniem dzierżawcy możliwości podjęcia decyzji co do kontynuowania umowy każdorazowo po upływie owych 30 lat. Podkreślić należy, że zgoda obydwu stron jest oczywistym wymogiem tak przy zawarciu umowy, jak i przy zmianach jej treści, stąd też za sprzeczne z naturą umowy należy uznać pozostawienie w ręku jednej tylko strony możliwości zmiany jej warunków. Klauzula umowna dopuszczająca dokonywanie jednostronnej zmiany w umowie narusza zasadę swobody kontraktowej, nie dopuszczając de facto do realizacji ustawowego i bezwzględnie obowiązującego reżimu prawnego, zgodnie z którym umowa dzierżawy winna zostać zawarta na okres maksymalnie 30 lat a po upływie tego okresu winna być traktowana jako umowa zawarta na czas nieokreślony przy czym w takim przypadku jej zakończenie również nie jest zależne od swobodnej woli stron ale regulowane jest poprzez instytucję wypowiedzenia (art. 704 k.c.).

Zgodzić należy się przy tym z apelującą, iż Sąd Okręgowy nie uzasadnił w dostateczny sposób, jakie stosunki istniejące między poprzednikiem prawnym powódki a pozwaną uznaje za decydujące o takiej a nie innej interpretacji zapisu umownego. Rzekome nakłady finansowe poczynione przez pozwaną na rzecz poprzednika prawnego powódki nie uzasadniają wszak odstępstwa od ustawowych reguł czasu trwania umowy dzierżawy. Dostrzec należy przy tym także sprzeczność w argumentacji strony pozwanej, która z jednej strony wskazywała, iż prawidłowa interpretacja zapisu umowy wskazuje, że powódce pozostawione zostało prawo do decydowania o czasie trwania łączącego stosunku zobowiązaniowego (k.176), z drugiej zaś powołuje się na „wzajemne stosunki między stronami” jako uzasadnienie przyznania pozwanemu tak daleko idącego uprawnienia do jednostronnego kształtowania stosunku prawnego i wskazuje, iż rzeczywistą intencją stron było zapewnienie pozwanemu wystarczająco długiej perspektywy prowadzenia działalności gospodarczej. Perspektywa ta jednakże jest limitowana treścią art. 695 § 1 k.c., który w przypadku woli stron do oznaczenia czasu trwania umowy wskazuje, iż maksymalny czas trwania takiej umowy winien wynieść 30 lat.

Uznając zatem zapadły w sprawie wyrok zaoczny za prawidłowy, Sąd Apelacyjny, działając na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że utrzymał w mocy wyrok zaoczny wydany w sprawie w dniu 5 czerwca 2012 roku.

W punkcie II Sąd Apelacyjny orzekł o kosztach postępowania odwoławczego zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania, na podstawie art. 98 § 1 i 3, 99 i art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 6 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2012 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. nr 163, poz. 1349 ze zm.).

D. Jezierska I. Wiszniewska M. Gawinek