

Sygn. akt I C 1128/22

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 kwietnia 2024 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie, I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: Sędzia del. Agnieszka Onichimowska

Protokolant: Maksymilian Obrębski

po rozpoznaniu w dniu 28 marca 2024 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w W.

przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi (...). W.

o ustalenie

1. oddała powództwo;

2. zasądza od powoda (...) sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w W. na rzecz pozwanego Skarbu Państwa-Prokuratorii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej kwotę 10.800,00 (dziesięć tysięcy osiemset i 00/100) złotych tytułem kosztów procesu wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.

Sędzia (del.) Agnieszka Onichimowska

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 20 grudnia 2022 r. wniesionym przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi miasta (...) W., powód (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w W. wniósł o ustalenie, że od 1 lipca 2021 r. czynsz dzierżawny jaki zobowiązana jest uiszczać (...) sp. z o.o. sp. komandytowa na rzecz Skarbu Państwa Prezydenta (...) W., z mocy umowy dzierżawy z dnia 7 grudnia 1998 r. zmienionej aktem notarialnym rep. (...) numer (...) z dnia 12.02.2002 r. - aneks numer (...) do umowy dzierżawy, wynosi 83.698,67- zł + VAT. Ponadto powód wniósł o zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód wskazał, że na podstawie umowy z dnia 7 grudnia 1998 r. (zmienionej Aneks numer(...) z 12 lutego 2002 r.) dzierżawi nieruchomość zabudowaną o powierzchni 17.623 m⁽²⁾ położoną przy ul. (...) w W., stanowiącą własność Skarbu Państwa, gdzie czynsz dzierżawny w świetle umowy stanowi (...) % wartości dzierżawionej nieruchomości. Powód wskazał przy tym, iż wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 17 grudnia 2009 r. wydanym w sprawie I C 75/08, ustalono czynsz kwartalny na kwotę 198.759,40 zł. Powód od tego czasu uiszcza czynsz dzierżawny w tej wysokości, przy czym w jego ocenie wymaga on zmiany (obniżenia) w związku z wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 14 stycznia 2022 r. w sprawie I ACa 237/20 z 14.01.2022 r. Wyrokiem tym zasądzono na rzecz powoda kwotę utraconego zysku (różnicy pomiędzy dochodami z nowej hipotetycznej inwestycji – (...), gdyby Skarb Państwa nie odmówił rozbiórki starego budynku - (...), a dochodami ze starego istniejącego budynku) od 22 grudnia 2008 r. (daty potencjalnego zakończenia budowy) do 23 grudnia 2030 r. (do końca okresu dzierżawy). Powód zaznaczył, że Sąd Apelacyjny dokonując wyliczeń posłużył się w pełni opinią biegłej sądowej, która na potrzeby wyliczenia dochodów z (...) za okres pozostający jeszcze do końca dzierżawy przyjęła w ramach kosztów

ponoszonych przez(...) różne wydatki charakterystyczne w takiej działalności, a wśród nich czynsz dzierżawny na rzecz Skarbu Państwa. Powód pokreślił, że czynsz ten liczony jest zgodnie z umową dzierżawy jako (...) wartości gruntu, którą biegła w opinii określa na kwotę 2.371 zł/m⁽²⁾ i stosuje to wyliczenie do czynszu od 1 lipca 2021 r. do końca dzierżawy. Zdaniem powoda czynsz kwartalny za część nieruchomości, która jest funkcjonalnie związana ze starym budynkiem ((...)) i ma powierzchnię 14.261 m⁽²⁾ liczony od wartości ustalonej przez Sąd Apelacyjny na poziomie 2.371 zł/m⁽²⁾ wynosi 355.034,73 zł i został już rozliczony do końca dzierżawy (23.12.2030 r.). Podkreślono przy tym, że zasądzone przez Sąd Apelacyjny odszkodowanie za okres do końca dzierżawy zostało pomniejszone o w/w czynsz, wobec czego płacenie obecnie przez powoda ponownie czynszu w tym zakresie stanowiłoby świadczenie nienależne. W ocenie powoda wyrok z dnia 14 stycznia 2022 r. ma charakter wiążący zgodnie z art. 365 k.p.c. Wobec powyższego w ocenie powoda pozwany nie miał podstaw do żądania podwyższenia czynszu kwartalnego od 1 lipca 2022 r. do kwoty 3.217.410 zł plus VAT. Skoro po pierwsze wycena zlecona przez Skarb Państwa jest rażąco sprzeczna z wyceną biegłej sądowej wydaną w sprawie I ACa 237/20, po drugie żądanie podwyższenia czynszu nie uwzględnia dokonanego rozliczenia tego czynszu za część działki do 23.12.2030 r. w przyznanym powodowi odszkodowaniu (wyrok z 14.01.2022 r. I ACa 237/20), a ponadto pozwany żąda zapłaty czynszu w wysokości (...) wartości nieruchomości kwartalnie, nie zaś jak wynika z umowy w wysokości (...) wartości wydzierżawionej nieruchomości w stosunku rocznym. Zdaniem powoda posiada on oczywisty interes prawny (w rozumieniu art. 189 k.p.c.) w wytoczeniu powództwa o ustalenie - obowiązku płacenia na rzecz Skarbu Państwa kwartalnego czynszu dzierżawnego w kwocie 83.698,67 zł poczynając od 1 lipca 2021 r. to jest od daty przyjętej przez biegłą I. H.. Podkreślono przy tym, iż w przypadku nieuiszczenia przez powoda czynszu dzierżawnego należnego za dwa okresy płatności Skarb Państwa – zgodnie z treścią §5 pkt. 5 umowy dzierżawy – miałby prawo rozwiązania umowy po upływie dodatkowego miesięcznego terminu. (pozew k. 3-9)

W odpowiedzi na pozew **pozwany** Skarb Państwa - Prezydent (...) W. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz Skarbu Państwa - Prokuraturii Generalnej, kosztów zastępstwa procesowego oraz zasądzenie od powoda na rzecz Skarbu Państwa reprezentowanego przez Prezydenta Miasta W. pozostałych kosztów postępowania.

W uzasadnieniu powód zaprzeczył, aby rozstrzygnięcie w sprawie o ustalenie wysokości odszkodowania za utracone korzyści wiązało Sąd w niniejszym postępowaniu w zakresie ustalenia wysokości czynszu za dzierżawę nieruchomości oraz, że czynsz, którego ustalenia domaga się powód wynikał z operatu szacunkowego z 10 czerwca 2021 r., sporządzonego na potrzeby postępowania przed Sądem Apelacyjnym w Warszawie o sygn. I ACa 237/20. Zdaniem pozwanego wiążące wyrokiem Sądu Apelacyjnego określające wysokość odszkodowania za utracone korzyści nie obejmuje wysokości czynszu za nieruchomość przy ul. (...), zaś wysokość ta regulowana jest zapisami umowy dzierżawy z dnia 07 grudnia 1998 r., zmienionej aktem notarialnym rep. A nr (...) z 12 lutego 2002 r. Pozwany zauważył ponadto, że opinia, która legła u podstaw określenia wysokości odszkodowania za utracone korzyści została wydana w dniu 10 czerwca 2021 r., tymczasem zgodnie z treścią art. 156 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, a w konsekwencji należy uznać, że nie może być on już wykorzystany w niniejszym postępowaniu. Pozwany zaznaczył również, że z treści opinii z dnia 10 czerwca 2021 r., wynika, że przesłanki i okoliczności, które legły u podstaw jej sporządzenia są zupełnie inne, niż ustalenie wysokości czynszu dzierżawy nieruchomości, który powodowa spółka zobowiązana jest uiszczać na rzecz pozwanego. Zdaniem pozwanego o braku podstaw do zastosowania w niniejszym postępowaniu normy art. 365 kpc. w związku z treścią wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 14 stycznia 2022 r., sygn. I ACa 237/20, świadczy również to, że wartość nieruchomości w opinii została oszacowana według cen aktualnych na datę sporządzenia opinii, tj. na 10 czerwca 2021, w konsekwencji nie można tej wartości stosować obecnie do ustalenia wysokości czynszu, a to ze względu na zmianę wartości nieruchomości oraz obowiązywanie regulacji dotyczących waloryzacji czynszu zawartych w umowie dzierżawy z 7 grudnia 1998 r., zmienionej aktem notarialnym rep. (...) nr (...) z 12 lutego 2002 r., aneks nr (...). (odpowiedź na pozew k. 131-139)

W dalszym toku postępowania strony podtrzymały swoje stanowiska procesowe.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Na podstawie aneksu nr (...) z dnia 12 lutego 2002 r. (akt notarialny Rep. (...) nr (...)) do umowy dzierżawy z dnia 07 grudnia 1998 r. Skarb Państwa wydzierżawił (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. (obecnie (...) sp. z o.o. sp. komandytowa) zabudowaną nieruchomością gruntową o powierzchni 17.623 m², położoną w W. przy ul. (...), oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka o nr ew. (...) z obrębu (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą o nr (...). Okres trwania dzierżawy przewidziano na 29 lat: od dnia 24 grudnia 2001 r. do 23 grudnia 2030 r. z możliwością przedłużenia (§ 4 Umowy). Dzierżawca zobowiązał się do płacenia Wydzierżawiającemu czynszu dzierżawnego w wysokości 110 250 zł plus podatek VAT (...) kwartalnie, płatnego od I kwartału 2002 roku. (§ 5 ust.1). Powyższa wysokość czynszu została wyliczona jako (...) % od wartości dzierżawionej nieruchomości tj. od kwoty 10 500 000 zł. (...) (§ 5 ust. 2). Jednocześnie w § 6 ust. 6 Umowy zastrzeżono uprawnienie wydzierżawiającego do zmiany stawki czynszu dzierżawnego w oparciu o zaktualizowaną wycenę przedmiotu dzierżawy i dokonaną przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego na zlecenie Wydzierżawiającego, nie częściej niż co pięć lat. Strony przewidziały, że taka aktualizacja czynszu dzierżawnego nastąpi po raz pierwszy w 2007 roku poczynając od następnego kwartału po dacie wykonania wycen nieruchomości. O takiej zmianie Dzierżawca miał zostać powiadomiony w formie pisemnej, a taka zmiana wysokości czynszu dzierżawnego nie stanowiła zmiany warunków umowy. (§ 5 ust. 6)

Dowód: akt notarialny rep.(...) numer (...) – k. 24-32, okoliczność bezsporna

Dzierżawca opłaca czynsz w wysokości 198.759,40 zł + VAT, ustalonej wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie z 17 grudnia 2009 r., sygn. I C 675/08.

Dowód:, okoliczność bezsporna

Wyrokiem z dnia 26 marca 2019 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo (...) sp. z o.o. s.k. w W. o zasądzenie od Skarbu Państwa - Prezydenta (...) W. kwoty 21 312 033,76 zł wraz z odsetkami od kwoty 16 300 000 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia 10 marca 2019 r., a także ustawowymi za opóźnienie od kwoty 21 312 033,76 zł od dnia 11 marca 2019 r. do dnia zapłaty.

Na skutek wniesionej apelacji, wyrokiem z dnia 14 stycznia 2022 r., sygn. I ACa 237/20, Sąd Apelacyjny w Warszawie zmienił zaskarżony wyrok z dnia 26 marca 2019 r. w ten sposób, że zasądził od Skarbu Państwa - Prezydenta miasta (...) W. na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej z siedzibą w W. kwotę 6.963.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 10 czerwca 2021 roku do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu wskazano, iż ujęta w punkcie I sentencji wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie kwota 6.963.000 zł została zasądzona z tytułu utraconych przez stronę powodową korzyści wynikających z niewybudowania na dzierżawionej nieruchomości nowego budynku biurowego (...). Ustalenia faktyczne stanowiące podstawę wydanego wyroku Sąd Apelacyjny oparł na przeprowadzonym w toku postępowania dowodzie z opinii biegłego sądowego do spraw wyceny nieruchomości mgr inż. I. H. z dnia 10 czerwca 2021r.

W pkt. 5.1 opinii dotyczącym stanu prawnego nieruchomości biegła I. H. wskazała, że zgodnie z wyrokiem Sądu w sprawie sygn. akt I C 675/08 z dnia 17.12.2009 r. czynsz dzierżawny za nieruchomość od stycznia 2008 r. wynosi 198 759,4 zł netto kwartalnie, czyli 795 037,6 zł rocznie. Część działki związana z starym budynkiem biurowym i planowanym budynkiem (...) to 14.261 m⁽²⁾, tym samym czynsz dla tej części działki wynosi 643 365,60 zł.

W pkt 9.1 opinii zamieszczono tabelę dotyczącą zestawienia kosztów dla roku 2008, w której ujęto opłatę roczną za dzierżawę części działki (14.261,00 m²) na poziomie 643.365,60 zł.

W pkt 9.3 opinii (Stan planowany (...), dochody możliwe do uzyskania w okresie 22.12.2008-23.12.2030 r.) zamieszczono tabelę dotyczącą zestawienia kosztów w roku 2008, w której ujęto opłatę roczną za dzierżawę części działki (14.261,00 m²) na poziomie 643.365,60 zł.

W pkt 9.5. (określenie wartości rynkowej prawa własności gruntu, jako niezabudowanego) wskazano, że wartość rynkowa szacowanej nieruchomości gruntowej (części działki o powierzchni 14.261 m²), jako gruntu niezabudowanego według cen aktualnych na datę opinii wynosi 33.812 831 zł.

Dowód: okoliczność bezsporna, a ponadto wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 17 grudnia 2009 r. – k. 33, wyrok wraz z uzasadnieniem Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 14 stycznia 2022 r., sygn. I ACa 237/20 – k. 34-51, opinia biegłego I. H. z dnia 10.06.2021., k. 53-95

Powyższych ustaleń faktycznych Sąd dokonał w oparciu dokumenty złożone do akt sprawy, które uznał za wiarygodne, albowiem nie budziły one wątpliwości, co do swej autentyczności, a żadna ze stron nie kwestionowała ich prawdziwości.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Powództwo podlegało oddaleniu.

W przedmiotowej sprawie roszczenie strony powodowej o ustalenie, że od 1 lipca 2021 r. czynsz dzierżawny z tytułu umowy dzierżawy wynosi 83.698,67- zł + VAT, oparte jest na art. 189 k.p.c.

Zgodnie z art. 189 kpc powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny.

Interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. jest kategorią obiektywną, czyli istniejącą rzeczywiście, a nie tylko hipotetycznie (np. w subiektywnym odczuciu strony). Interes prawny występuje wtedy, gdy sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości, a jednocześnie interes ten nie podlega ochronie w drodze innego środka. Wyrok uwzględniający powództwo o ustalenie istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa ma charakter deklaratoryjny (vide: wyrok SN z 9 lutego 2012 r., III CSK 181/11, wyrok SN z 14 marca 2012 r., II CSK 252/1; wyrok SN z 19 września 2013 r., I CSK 727/1). Podkreślenia wymaga powszechnie przyjmowane stanowisko, że co do zasady jeśli strona może uzyskać ochronę w drodze innego powództwa (np. o świadczenie) interes prawny w domaganiu się ustalenia nie istnieje. Tak więc powództwo o ustalenie musi stanowić jedyny środek ochrony praw powoda (vide: I ACa 326/19 - wyrok SA Kraków z dnia 26 listopada 2019r.).

Sąd ma obowiązek zbadania z urzędu kwestii istnienia interesu prawnego będącego przesłanką skutecznego powództwa o ustalenie opisanego w treści art. 189 KPC, w każdym stanie sprawy. W wypadku zatem wystąpienia z żądaniem znajdującym oparcie w przywołanym przepisie podstawową kwestią podlegającą rozstrzygnięciu Sądu jest istnienie interesu prawnego po stronie zgłaszającego żądanie. Dopiero ustalenie, iż interes taki zachodzi uzasadnia dokonanie dalszej merytorycznej oceny zgłoszonego roszczenia. Co więcej udzielenie ochrony przez sąd następuje tylko wówczas, gdy po stronie podmiotu ochrony tej żądającego, interes prawny w jej uzyskaniu rzeczywiście zachodzi (vide: wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 15 kwietnia 1999 r., sygn. akt I ACa 1046/98, wyrok SN z 08 maja 2000 r. sygn. akt V CKN 29/00).

Przenosząc powyższe uwagi na realia niniejszej sprawy w należy podkreślić, że powództwo w niniejszej sprawie zostało wniesione w dniu 20 grudnia 2022 r., natomiast żądanie pozwu dotyczy ustalenia wysokości czynszu dzierżawnego za okres przeszły (tj. przed dniem wniesienia pozwu), bo od 1 lipca 2021 r. w wysokości 83.698,67 zł. Co istotne powód sam przyznał, że nadal opłaca czynsz dzierżawny w wyższej wysokości - 198.759,40 zł (ustalony wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 17 grudnia 2009 r. wydanym w sprawie I C 675/08), jednocześnie

wskazując, że w jego ocenie wymaga on obniżenia w związku z wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 14 stycznia 2022 r. (który w jego ocenie ma charakter wiążący w rozumieniu art. 365 k.p.c.), zaś płacenie obecnie czynszu w dotychczasowej wysokości co do części działki (o pow. 14.261 m²) stanowi świadczenie nienależne. W świetle powyższego oczywistym jest, że powodowi wobec opłacania czynszu dzierżawnego w zawyżonej – w jego ocenie - wysokości, przysługuje dalej idące roszczenie o zwrot świadczenia nienależnego, albowiem w toku takiego postępowania Sąd musiałby dokonać przesłankowego ustalenia czy istotnie, czynsz najmu na skutek wydania wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 14 stycznia 2022 r. został uregulowany co do części nieruchomości. W konsekwencji należy uznać, że powodowi w niniejszej sprawie nie przysługuje interes prawny, to zaś w oczywisty sposób musi skutkować oddaleniem powództwa.

Niezależnie od powyższego należy podkreślić, że powództwo podlegało oddaleniu również z innych względów. Otóż jak już wyżej wskazano argumentacja strony powodowej co do konieczności ustalenia czynszu dzierżawnego od 1 lipca 2021 r. w wysokości 83.698,67 zł oparta jest na twierdzeniu o związaniu Sądu w niniejszym postępowaniu, na zasadzie art. 365 k.p.c., wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 14 stycznia 2022 r., co do uregulowania już czynszu dzierżawnego co do części nieruchomości (o pow. 14.261 m²) do końca trwania umowy (2030 r.), czego oczywistą konsekwencją byłoby stwierdzenie, że czynsz dzierżawny należny jest wyłącznie co do pozostałej części nieruchomości (o pow. 3.362,00 m²).

Powód wskazywał bowiem, że biegła sporządzając opinię w sprawie o sygn. I ACa 237/20, w której dokonała obliczenia utraconego zysku powodowej spółki w związku z uniemożliwieniem wybudowania nowego budynku biurowego, uwzględniła w swoich wyliczeniach czynsz dzierżawny co do części nieruchomości – 81% pow. całości, jaki powodowa spółka poniesie od 1 lipca 2021 r. do końca trwania umowy (2030 r.). Zdaniem powoda Sąd Apelacyjny zasądzając na jego rzecz kwotę 6.693.000,00 zł uwzględnił już opłacenie czynszu (pomniejszając odszkodowanie), co do części dzierżawionej nieruchomości (81% pow.) do końca trwania umowy, a tym samym pozwanej od 1 lipca 2021 r. nie należy się już czynsz od tej części. Powyższe w ocenie powodowej spółki oznacza ponadto, iż Sąd w przedmiotowej sprawie jest związany dokonanymi wyliczeniami Sądu Apelacyjnego.

Z powyższym stanowiskiem nie sposób się zgodzić. Należy podkreślić, że w orzecznictwie za utrwalony należy uznać pogląd, że moc wiążąca orzeczenia odnosi się wyłącznie do treści sentencji, nie zaś jego uzasadnienia (vide: wyrok SN z 8.06.2005 r., V CK 702/04). Mocy wiążącej nie mają zatem ani poglądy prawne wyrażone w uzasadnieniu orzeczenia (vide: wyrok SN z 13.03.2008 r., III CSK 284/07), ani też motywy i ustalenia faktyczne zawarte w uzasadnieniu (vide: wyrok SN z 15.11.2007 r., II CSK 347/07). W orzecznictwie Sądu Najwyższego wskazuje się, że przedmiotem prawomocności materialnej jest bowiem ostateczny rezultat rozstrzygnięcia, a nie przesłanki, które do niego doprowadziły. Sąd przy wydaniu wyroku nie jest więc związany ani ustaleniami faktycznymi poczynionymi w innej sprawie, ani poglądami prawnymi wyrażonymi w uzasadnieniu zapadłego w niej wyroku (vide: wyrok SN z 21.06.2007 r., IV CSK 63/07.; wyrok SN z 11.12.2018 r., II PK 237/17; wyrok SN z 26.04.2019 r., V CSK 80/18, A. Jakubecki [w:] Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom I. Artykuły 1–366, red. T. Wiśniewski, Warszawa 2021, art. 365). Natomiast zawarte w uzasadnieniu orzeczenia motywy rozstrzygnięcia mogą mieć znaczenie dla ustalenia zakresu mocy wiążącej prawomocnego orzeczenia, czyli granic prawomocności materialnej orzeczenia w rozumieniu art. 365 § 1 (vide: wyrok SN z 15.02.2007 r., II CSK 452/06, LEX nr 274151).

Nawet jednak gdyby uznać, że powaga rzeczy osądzonej wydanego wyroku rozciąga się również na jego motywy w granicach, w jakich stanowią one konieczne uzupełnienie rozstrzygnięcia, niezbędne dla wyjaśnienia jego zakresu (jak wskazuje się niekiedy w orzecznictwie i literaturze – vide: A. Partyk [w:] Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Art. 1–505(39). Tom I, red. O. M. Piaskowska, Warszawa 2024, art. 365), to takie założenie w dalszym ciągu nie pozwalałoby na przyjęcie że wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 14 stycznia 2022 r., rozstrzygnął kwestię prawną wygaśnięcia części zobowiązań powodowej spółki z tytułu umowy dzierżawy. Zaznaczyć bowiem należy, że analiza treści uzasadnienia nie wskazuje, aby Sąd Apelacyjny poczynił jakiegokolwiek ustalenia faktyczne zarówno w przedmiocie czynszu dzierżawnego, jak i aktualnej wartości rynkowej dzierżawionej nieruchomości. Tym samym nie sposób uznać, aby tego rodzaju okoliczności stanowiły motywy wyroku Sądu Apelacyjnego stanowiące konieczne uzupełnienie rozstrzygnięcia, niezbędne dla wyjaśnienia jego zakresu. Co więcej, nawet gdyby przychylić

się do pojawiającego się niekiedy w orzecznictwie stanowiska o związaniu innych sądów również treścią motywów zawartych w uzasadnieniu wyroku, zaznaczyć trzeba, że chodzi tu wyłącznie o te elementy motywów rozstrzygnięcia co do istoty sprawy, w których sąd wypowiada się w sposób stanowczy, autorytarny o żądaniu. Wedle tego poglądu, tak zwanej prekluzji ulega więc tylko ten materiał procesowy, który dotyczy podstawy faktycznej w zakresie hipotezy normy materialnoprawnej zastosowanej przez sąd, natomiast twierdzenia i dowody dotyczące innej podstawy prawnej są dla konkretnej sprawy obojętne. (vide: Wyrok SA w Poznaniu z 7.04.2022 r., III AUa 1247/20, LEX nr 3348638). Tymczasem sprawa zakończona wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 14 stycznia 2022 r., dotyczyła określenia wysokości odszkodowania za utracone korzyści z uwagi na nienależyte wykonanie umowy dzierżawy (nie zaś ustalenia wysokości obowiązującego czynszu, czy też ustalenia wartości nieruchomości położonej w W. przy ul. (...)) i rozstrzygnięcie zawarte w wyroku Sądu Apelacyjnego oparte było na normie art. 471 k.c. w zw. z art. 361 k.c., natomiast niniejsze postępowanie dotyczy określenia wysokości czynszu za nieruchomość, podstawa prawna obydwu rozstrzygnięć jest więc inna.

W świetle powyższego, wobec braku związania wyrokiem Sądu Apelacyjnego oraz kwestionowaniem przez pozwanego aktualności i przydatności wyceny dokonanej w postępowaniu o sygn. akt I ACa 237/20 należy stwierdzić, iż strona powodowa nie wykazała aktualnej wartości nieruchomości, która mogłaby stanowić ewentualną podstawę do ustalenia wysokości czynszu dzierżawnego.

Uzupełniając powyższe rozważania warto również zwrócić uwagę na fakt, że już samo założenie, że Sąd Apelacyjny, opierając się na opinii biegłej, która dokonując wyliczenia utraconego zysku poczyniła wiele założeń co do czynników (wskaźników) koniecznych dla wyliczenia utraconego hipotetycznego zysku (m.in. wartości nieruchomości), mógłby dokonać wiążącego rozstrzygnięcia co do kwestii istnienia zobowiązań z tytułu czynszu dzierżawnego do końca trwania umowy (co do części nieruchomości), jest niezasadne zważywszy na treść zapisów § 6 ust. 6 Umowy dzierżawy, w którym przewidziano możliwość zmiany (podwyższenia) czynszu dzierżawnego w zależności od zmiany wartości nieruchomości gruntowej, nie częściej niż co 5 lat. W treści sporządzonej w sprawie sygn. I ACa 237/20 opinii biegła wyliczyła wartość części nieruchomości gruntowej (o pow. 14.261 m²) na dzień sporządzenia opinii. Oznacza to, że wyliczenie na tej podstawie wysokości czynszu dzierżawnego byłoby miarodajne jedynie dla wartości tej części nieruchomości na dzień sporządzenia opinii i nie odzwierciedlałoby zmiany wartości nieruchomości gruntowej w kolejnych latach trwania umowy. Przyjęcie więc, że wydanie prawomocnego wyroku Sądu Apelacyjnego, skutkowało rozstrzygnięciem kwestii prawnej - nieistnienia zobowiązań z tytułu czynszu dzierżawnego co do znacznej części nieruchomości (80% całości) do końca trwania umowy, byłoby w oczywisty sposób krzywdzące dla właściciela gruntu (wyzierżawiającego), bowiem czyniłoby zapisy § 6 umowy dzierżawy w znacznej mierze martwymi. Wiązałoby bowiem zarówno strony, jak i inne sądy w przyszłości w tej kwestii uniemożliwiając (po uaktualnieniu wartości nieruchomości i ustaleniu nowej wysokości czynszu) wysuwanie roszczeń o zapłatę czynszu dzierżawnego co do tej części nieruchomości).

Kierując się powyższymi względami Sąd oddalił powództwo, co znalazło odzwierciedlenie w punkcie I sentencji wyroku.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w pkt II sentencji wyroku kierując się treścią art. 98 § 1 i § 1(1) kpc. Na zasądzoną kwotę złożyły się: koszty zastępstwa procesowego na rzecz Prokuraturii Generalnej RP (art. 32 ust. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2016 r. o Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej) w wysokości 10.800 zł wraz z odsetkami w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego, za czas od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty (ustalone w oparciu o treść § 2 pkt 7 Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, w brzmieniu obowiązującym na dzień wniesienia pozwu).

Mając powyższe na uwadze, orzeczono jak w sentencji.

Sędzia (del.) Agnieszka Onichimowska