



Sygn. akt IV CSK 244/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 października 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Barbara Myszka (przewodniczący)

SSN Marta Romańska

SSA Władysław Pawlak (sprawozdawca)

Protokolant Izabela Czapowska

w sprawie z powództwa A. Spółki z o.o.
przeciwko R. Spółce z o.o.
o ustalenie,
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej
w dniu 5 października 2012 r.,
skargi kasacyjnej strony powodowej
od wyroku Sądu Okręgowego
z dnia 19 stycznia 2011 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok w części oddalającej apelację
w stosunku do pozwanej R. spółki z o.o. (pkt. I) oraz w części
orzekającej o kosztach procesu w stosunku do tej pozwanej
(pkt. II lit. a) i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi**

Okręgowemu do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi orzeczenie o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 19 stycznia 2011 r. Sąd Okręgowy oddalił apelację strony powodowej A. sp. z o.o. od wyroku Sądu Rejonowego z dnia 9 czerwca 2010 r. oddalającego powództwo skierowane przeciwko stronie pozwanej R. sp. z o.o. o ustalenie istnienia między tymi stronami stosunku prawnego dzierżawy, wynikającego z umowy dzierżawy z dnia 28 czerwca 2002 r., zmienionej aneksami z dnia 26 kwietnia 2003 r., z dnia 22 grudnia 2003 r., z dnia 25 lipca 2006 r., z dnia 28 sierpnia 2006 r., z dnia 30 października 2006 r., z dnia 5 marca 2007 r. i z dnia 19 listopada 2007 r. oraz treścią decyzji pozwolenia na budowę z dnia 12 stycznia 2006 r. nr 6/2005, przeniesionego na powoda decyzją z dnia 16 sierpnia 2006 r. nr 6-1/2005/2006, ewentualnie zobowiązanie strony pozwanej do wydania w przyszłości części nieruchomości określonych treścią stosunku prawnego dzierżawy przez okres do 9 lutego 2035 r. oraz powództwo skierowane przeciwko S. sp. z o.o. o ustalenie stosunku prawnego dzierżawy, którego treść określona jest umową dzierżawy z dnia 30 grudnia 2002 r., zmienioną aneksem z dnia 30 grudnia 2003 r. i z dnia 28 sierpnia 2006 r. oraz treścią pozwolenia na budowę z dnia 12 stycznia 2005 r. nr 6/2005, przeniesionego na stronę powodową decyzją z dnia 16 sierpnia nr 6-1/2005/2006.

Skarga kasacyjna w zakresie w jakim Sąd Okręgowy oddalił apelację od wyroku Sądu Rejonowego oddalającego powództwo w stosunku do pozwanej spółki S. została prawomocnie odrzucona (k. 1212, 1228).

Interes prawny w wytoczeniu powództwa strona powodowa wywodziła z faktu kwestionowania przez stronę pozwaną ważności powyższej umowy, a gdyby umowa ta miała być kwalifikowana jako inna niż umowa dzierżawy złożyła oświadczenie o jej wypowiedzeniu na podstawie art. 365¹ k.c.

Sądy obu instancji ustaliły m.in., iż w dniu 28 czerwca 2002 r. strona pozwana i poprzednik prawny strony powodowej W. sp. z o.o. zawarły umowę, którą nazwały umową dzierżawy (na czas 30 lat liczony od uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na budowę), na mocy której strona pozwana jako wydzierżawiający - właściciel nieruchomości położonych w K. składających się z działek nr 15/54, 22/9, 10/3, 245/2, 193 i 190/2 oddała je w części spółce W. w dzierżawę w celu wybudowania siłowni wiatrowych wraz ze stacją rozdzielni, stacją

pomiarową i transformatorową oraz koniecznymi drogami dojazdowymi i dojściami w celu ich eksploatacji. Położenie tych obiektów wraz z określeniem powierzchni działek, które miały być zajęte pod te budowle, a tym samym określenie części nieruchomości, podlegających dzierżawieniu, miał określić plan sytuacyjny nieruchomości (po jego sporządzeniu - część składowa umowy) zawierający projekt techniczny. Do chwili sporządzenia projektu obowiązywał tymczasowy plan sytuacyjny, pokazujący 20 siłowni wiatrowych. W § 2 umowy zamieszczono regulacje dotyczące czynszu. Mianowicie, dzierżawca obowiązany był zapłacić czynsz w wysokości 57 000 euro za każdą siłownię postawioną na wydzierżawionym terenie. Czynsz miał być płacony w ten sposób, że na poczet pierwszej zaliczki po 3 000 euro za każdą siłownię czyli 60 000 euro - odpowiednio 10 000 euro do 31 lipca 2002 r., a pozostałe 50 000 euro do 30 września 2002 r. Pierwsza zaliczka na poczet czynszu miała być zapłacona w kwocie 13 000 euro po uzyskaniu pozwolenia na budowę oraz podłączenia do sieci energii elektrycznej. Drugą zaliczkę w kwocie 13 000 euro dzierżawca miał zapłacić po uruchomieniu parku wiatrowego. Pozostałą do zapłaty kwotę czynszu dzierżawca zobowiązany był płacić raz do roku, nie później niż do 31 marca roku kalendarzowego, następującego po roku obrachunkowym w kwocie odpowiadającej 1,0% przychodu od sprzedanej energii, nie mniej niż 1 060 euro za jedną turbinę wiatrową. Dzierżawca zobowiązany był ponadto do płacenia wszelkich podatków i innych opłat publiczno-prawnych obciążających dzierżawioną nieruchomość, zaś podatek rolny od obszaru nie objętego umową miał płacić wydzierżawiający. Strony przewidziały, że zawarta umowa może być wypowiedziana przez wydzierżawiającego jedynie w wypadku stwierdzenia zaległości w zapłacie czynszu dzierżawnego za dwa pełne okresy płatności. Wszelkie zmiany tej umowy wymagały zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności. Zawierane przez strony aneksy z dnia 23 grudnia 2003 r., 26 kwietnia 2006 r., 25 lipca 2006 r., z 31 października 2006 r. i z 31 stycznia 2007 r. modyfikowały postanowienia dotyczące wysokości czynszu oraz sposobu i terminu jego uiszczenia. Począwszy od sierpnia 2006 r. w aneksach do tej umowy pojawia się już strona powodowa jako podmiot wstępujący we wszystkie prawa i obowiązki dotychczasowego dzierżawy, co znalazło odzwierciedlenie w zmianie do preambuły umowy, a także w zapisie, iż

zmiana podmiotowa jest wynikiem przeniesienia praw i obowiązków przez dotychczasowego dzierżawcę.

Decyzją nr 6/2005 z dnia 12 stycznia 2005 r. Starosta Powiatu S. zatwierdził złożony projekt budowlany i udzielił spółce W. pozwolenia na budowę zespołu elektrowni wiatrowych, w skład którego weszło m.in. 21 elektrowni, linia napowietrzna elektroenergetyczna, stacja elektroenergetyczna wraz z infrastrukturą m. in. w obrębie K. Z dniem 9 lutego 2005 r. decyzja ta stała się ostateczna. Z kolei postanowieniem z dnia 16 sierpnia 2006 r. Starosta Powiatu S. wyraził zgodę na przeniesienie decyzji z dnia 12 stycznia 2005 r. na stronę powodową.

W dniu 5 marca 2007 r. strona pozwana zawarła ze Spółką R. porozumienie o rozwiązaniu umowy z dnia 28 czerwca 2002 r. wraz z aneksami w zakresie Projektu Z. Do porozumienia tego strona powodowa i pozwana oraz spółka Rolpol podpisały aneks, w którym zawarły postanowienie o uznaniu strony powodowej za stronę porozumienia z dnia 5 marca 2007 r., a następnie rozwiązano umowę z dnia 28 czerwca 2002 r. z aneksami w zakresie Projektu Z. i ustalono, że umowa ta wiąże odnośnie Projektu K. w zakresie działek gruntu nr: 10/3 część o pow. 0,977 ha, 245/2 – część o powierzchni 0,1455 ha, 193 część o pow. 0,2797 ha, 15/65 – część o pow. 0,6158 ha, 22/9 – część o pow. 1,6410 ha, określone części pod powierzchnią wskazanych działek oraz działki nr 190/2 na potrzeby przebiegu kabli elektroenergetycznych. Dokładne rozmieszczenie dzierżawionych części wymienionych działek zawierał syntetyczny plan zagospodarowania terenu dla w/w projektu, który został sporządzony w grudniu 2004 r. przez Przedsiębiorstwo Innowacyjno-Projektowe P. sp. z o.o. pn. Syntetyczny plan zagospodarowania terenu zespołu elektrowni wiatrowych K..

Z zapisów w dzienniku budowy wydanym stronie powodowej wynika, że w okresie od 3 stycznia 2007 r. do 5 listopada 2007 r. wytyczono place i drogi dojazdowe do elektrowni wiatrowej, powierzchnie do wykonania korytarza dróg dojazdowych z placu montażowego pod elektrownię.

Strona powodowa zapłaciła stronie pozwanej czynsz dzierżawny na podstawie faktury z 22 listopada 2006 r. w kwocie 710 449,90 zł., a na podstawie faktury z dnia 29 grudnia 2006 r. i faktury korygującej 780 000 zł.

W 2007 r. została zawarta umowa na wykonanie transformatorów, które pozostają u producenta w Chorwacji z uwagi na konflikt stron, finałem którego było oświadczenie strony pozwanej o uznaniu za nieważną umowy dzierżawy z uwagi na brak elementów przedmiotowo istotnych w postaci przedmiotu dzierżawy i czynszu dzierżawnego, zaś na wypadek uznania tej umowy za inną niż umowa dzierżawy umowę o korzystanie z nieruchomości, złożyła oświadczenie o jej wypowiedzeniu na podstawie art. 365¹ k.c.

Strona pozwana zawarła też umowę dzierżawy w zakresie tych samych części nieruchomości z innym podmiotem.

Oddalając powództwo Sądy obu instancji stanęły na stanowisku, iż łącząca strony umowa z dnia 28 czerwca 2002 r. nie jest umową dzierżawy w rozumieniu art. 693 § 1 k.c., lecz umową nienazwaną. Mianowicie, w jej ramach można wyróżnić trzy etapy (pierwszy od zawarcia umowy do momentu uzyskania pozwolenia na budowę farmy wiatrowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą ; drugi – od uzyskania pozwolenia na budowę do jej zakończenia i trzeci – uruchomienie oraz korzystanie z elektrowni wiatrowej), przy czym w pierwszym, tj. do momentu uzyskania pozwolenia na budowę zespołu elektrowni wiatrowych wraz z infrastrukturą, korzystanie przez stronę pozwaną z objętej tą umową nieruchomości miało charakter nieodpłatny - a zatem sprzeczny z istotą stosunku dzierżawnego – skoro czynsz miał być płacony zaliczkowo, tym bardziej że przy zawarciu umowy przedmiot dzierżawy (konkretna lokalizacja obiektów budowlanych wraz z infrastrukturą techniczną) nie był precyzyjnie określony z uwagi na specyfikę inwestycji, która wymagała stosownych badań umożliwiających optymalne ze względu na warunki meteorologiczne usytuowanie elektrowni wiatrowych. Poza tym umowę dzierżawy oprócz prawa dzierżawcy korzystania z rzeczy cechuje kumulatywne uprawnienie do pobierania pożytków z rzeczy. Tymczasem prawo strony powodowej do posadowienia turbin siłowych wraz z towarzyszącą infrastrukturą i możliwość ich eksploatacji w kierunku sprzedaży energii z uwagi na brak podstaw zaliczenia – w świetle art. 53 § 1 k.c. i art. 47 § 2 k.c. – energii wiatrowej do kategorii plodów czy części składowych nieruchomości, wyklucza uznanie, że prawo to oznacza uprawnienie do pobierania pożytków. Ze względu na treść art. 46 k.c. nie jest możliwe uznanie energii wiatrowej w znaczeniu

przemieszczających się mas powietrza jako części składowej nieruchomości. Uzyskiwanie zaś przychodów w związku ze sprzedażą pozyskiwanej energii nie może stanowić rodzaju pożytku cywilnego rzeczy – w tym wypadku nieruchomości, skoro to nie nieruchomość będzie stanowiła przedmiot stosunku prawnego z odbiorcami energii.

Sądy *meriti* uznały, że zawarta przez strony umowa jest w świetle prawa ważna. Brak też było podstaw do uznania skuteczności jej wypowiedzenia skoro jest umową zawartą na czas oznaczony, który rozpoczął się z chwilą kiedy decyzja o pozwoleniu na budowę stała się ostateczna (§ 7 umowy). Jednak z uwagi na brzmienie pozwu, żądanie ustalenia istnienia stosunku dzierżawy nie mogło zostać uwzględnione. Wprawdzie pełnomocnik strony powodowej na rozprawie w dniu 28 stycznia 2009 r. oświadczył, iż wolą strony powodowej jest ustalenie istnienia stosunku prawnego określonego sporną umową wraz aneksami, o charakterze nienazwanym, a nie wyłącznie dzierżawy, jednak takie oświadczenie jest zmianą przedmiotową powództwa niedopuszczalną z uwagi na mający zastosowanie w tej sprawie przepis art. 479⁴ § 2 k.p.c.

W skardze kasacyjnej opartej na obu ustawowych podstawach, strona powodowa, zaskarżając wyrok Sądu drugiej instancji w całości, wniosła o jego uchylenie i zmianę poprzez uwzględnienie powództwa, tj. ustalenie istnienia stosunku prawnego dzierżawy, ewentualnie ustalenie istnienia stosunku prawnego, którego treść jest określona umową dzierżawy z dnia 28 czerwca 2002 r. wraz z aneksami i treścią decyzji administracyjnych z dnia 12 stycznia 2005 r. i 16 sierpnia 2006 r.; względnie jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

W ramach pierwszej podstawy kasacyjnej zarzuciła naruszenie: art. 693 § 1 k.c. w zw. z art. 53 § 1 i 2 k.c. oraz art. 353¹ k.c. oraz art. 65 § 1 i 2 k.c. poprzez ich błędną wykładnię i przyjęcie, że zawarta przez strony umowa nie jest umową dzierżawy z uwagi na brak uprawnienia po stronie dzierżawcy do pobierania pożytków z rzeczy i w konsekwencji uznanie, że umowa ta jest umowa nienazwaną.

W ramach drugiej podstawy kasacyjnej zarzuciła naruszenie: art. 187 § 1 pkt 1 k.p.c. w zw. z art. 65 § 1 k.p.c. poprzez błędną wykładnię i przyjęcie, że żądanie pozwu opiewało na ustalenie istnienia między stronami wyłącznie stosunku

prawego dzierżawnego; art. 479⁴ § 2 zd. 1 k.p.c. w zw. z art. 65 § 1 k.c. poprzez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie skutkiem czego było przyjęcie, że oświadczeniem złożonym na rozprawie w dniu 28 stycznia 2009 r., strona powodowa dokonała przedmiotowej zmiany powództwa; art. 189 k.p.c. poprzez błędną wykładnię i przyjęcie, że w sprawie o ustalenie istnienia stosunku prawnego wynikającego z umowy, powód obowiązany jest w pozwie nazwać ten stosunek prawny oraz że nazwanie takie wiąże sąd orzekający; art. 383 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że przepis ten stał na przeszkodzie uwzględnieniu żądania ustalenia istnienia nienazwanego stosunku prawnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. Zgodnie z art. 693 § 1 i 2 k.c., przez umowę dzierżawy wdzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wdzierżawiającemu umówiony czynsz, który może być zastrzeżony w pieniądzu lub świadczeniach innego rodzaju, a także oznaczony w ułamkowej części pożytków. Odnosząc zatem powyższe normatywne uregulowanie umowy nazwanej, jaką jest umowa dzierżawy, do stanu faktycznego niniejszej sprawy, zakreślonej podniesionym w skardze kasacyjnej zarzutem naruszenia prawa materialnego, istotnym jest uprawnienie dzierżawcy do pobierania pożytków z oddanej w dzierżawę rzeczy – w tym wypadku części nieruchomości szczegółowo określonych w umowie z dnia 28 czerwca 2002 r. i aneksach.

W związku z tym, że przepisy k.c. regulujące umowę dzierżawy nie definiują pojęcia pożytków, należy odwołać się do przepisów części ogólnej k.c. (księgi pierwszej), które wyróżniają pożytki rzeczy naturalne i cywilne oraz pożytki prawa. Pożytkami naturalnymi rzeczy są jej plody i inne odłączone od niej części składowe, o ile według zasad prawidłowej gospodarki stanowią normalny dochód z rzeczy (art. 53 § 1 k.c.). Podkreślenia wymaga okoliczność, że k.c. posługuje się wąskim pojęciem pożytków naturalnych, których występowanie łączone jest z pobieraniem ich z rzeczy przynoszącej tego rodzaju dochody. Pożytkami cywilnymi rzeczy są dochody, które rzecz przynosi na podstawie stosunku prawnego (art. 53 § 2 k.c.). Natomiast pożytkami prawa są dochody, które prawo to przynosi zgodnie ze swym społeczno-gospodarczym przeznaczeniem (art. 54 k.c.).

Prawo do postawienia – na podstawie stosunku prawnego zobowiązaniowego – na nieruchomości gruntowej turbin wiatrowych wraz z innymi koniecznymi budowlami w celu ich eksploatacji jest uprawnieniem do korzystania z gruntu, co odpowiada jednemu z koniecznych elementów przedmiotowo istotnych (*essentialia negotii*) umowy dzierżawy. Drugiego z uprawnień wynikających z łączącej strony umowy z dnia 28 czerwca 2002 r., polegającego na przetwarzaniu będących w ruchu wolnych mas powietrza przy pomocy zainstalowanych na gruncie elektrowni wiatrowych w energię elektryczną, a następnie jej odsprzedaży przedsiębiorstwu energetycznemu, nie sposób zakwalifikować jako pobierania pożytków z nieruchomości w kodeksowym znaczeniu. Przesuwających się w sposób niekontrolowany wolnych mas powietrza nad gruntem oddanym stronie powodowej do korzystania nie można identyfikować z pożytkami z rzeczy. Jakkolwiek prawo do korzystania z gruntu na podstawie zobowiązaniowego stosunku prawnego jest poniekąd emanacją takiego uprawnienia właściciela, co zgodnie z art. 143 k.c. oznacza, iż zasięg tegoż uprawnienia jeśli chodzi o przestrzeń nad powierzchnią gruntu wyznacza społeczno-gospodarcze jego przeznaczenie wynikające ze stosunku prawnego pomiędzy właścicielem, a uprawnionym obligacyjnie, to jednak powietrze jako takie nie jest rzeczą w znaczeniu, o którym mowa w art. 45 k.c., ani też częścią składową nieruchomości.

Sądy obu instancji słusznie zauważyły, że przemieszczające się masy powietrza nad gruntem stanowiącym przedmiot umowy z dnia 22 czerwca 2002 r., które wprawiają w ruchu mechanizm zainstalowanych turbin wiatrowych, produkujący energię elektryczną nie są częścią składową tegoż gruntu zgodnie z treścią art. 53 § 1 k.c. w zw. z art. 47 § 1 i 2 k.c., a tym samym pożytkiem naturalnym. Zauważyć bowiem trzeba, że wspomniane masy powietrza stanowią rodzaj dobra wolnego w dodatku wyłączonego z obrotu prawnego (*extra commercium*). Z kolei otrzymywanej energii elektrycznej w wyniku przetworzenia energii wiatrowej również nie można zaliczyć do pożytku naturalnego, gdyż nie pochodzi z gruntu, lecz z urządzeń technicznych zamontowanych na tym gruncie, zaś uzyskiwanych przez uprawnionego korzyści ze sprzedaży tej energii nie sposób identyfikować z pożytkami cywilnymi, bowiem, jak prawidłowo zauważają Sądy obu

instancji, to nie nieruchomości będzie stanowiła przedmiot stosunku prawnego z przedsiębiorstwem energetycznym, lecz sprzedaż energii elektrycznej.

Wobec tego osiągnięty ze sprzedaży tej energii dochód nie ma związku prawnego z oddaną stronie powodowej do korzystania nieruchomością, a jedynie poprzez fakt, że energia elektryczna jest przetwarzana przez turbiny wiatrowe znajdujące się właśnie na tym gruncie. Tego rodzaju powiązanie osiąganego dochodu z nieruchomością nie jest wystarczające do przypisania mu pożytku w przedstawionym wyżej rozumieniu.

Brzmienie przepisów regulujących pojęcie pożytków jest jednoznaczne, a w konsekwencji w ocenie Sądu Najwyższego stosowanie wykładni rozszerzającej byłoby zabiegiem sprzecznym z regułą *lege non distinguente nec nostrum est distinguere*.

Uzyskiwanie przez uprawnionego dochodów ze sprzedaży energii elektrycznej otrzymywanej z przetworzenia energii wiatrowej za pomocą turbin wiatrowych posadowionych na gruncie oddanym mu – na podstawie stosunku obligacyjnego – do korzystania w celu eksploatacji tych urządzeń nie jest pobieraniem pożytków z rzeczy w rozumieniu art. 693 § 1 k.c.

Na gruncie stosunków zobowiązaniowych obowiązuje zasada swobody umów i dlatego strony, mając na uwadze potrzebę kreowania nowych – nie przewidzianych przez k.c. i inne ustawy – stosunków prawnych w związku z dynamiką życia społeczno-gospodarczego, mogą zawierać umowy byleby ich treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego (art. 353¹ k.c.). Implikacją takiego stanu rzeczy jest istnienie w obrocie prawnym tzw. umów nienazwanych, funkcjonujących obok stypizowanych przez k.c. i inne ustawy. Jak wspomniano wyżej do elementów przedmiotowo istotnych umowy dzierżawy należy w zakresie praw dzierżawcy, także prawo do pobierania pożytków z dzierżawionej rzeczy. Tymczasem łącząca strony umowa dnia 28 czerwca 2002 r. wraz z aneksami nie przewiduje prawa po stronie powodowej do pobierania pożytków w kodeksowym znaczeniu. Strona powodowa jest uprawniona nie tylko do korzystania z gruntu poprzez postawienie farmy wiatrowej, ale także jej eksploatacji i uzyskiwania dochodu ze sprzedaży energii elektrycznej otrzymywanej z przetworzonej energii naturalnej. Niemniej

jednak, mimo szerszego zakresu uprawnień określonych w przedmiotowej umowie brakuje wśród nich prawa do pobierania pożytków w znaczeniu wyżej opisanym, co istotnie ją różni od stypizowanej w księdze III tytule XVII i dziele II k.c. umowy dzierżawy. Zatem w zakresie w niej nieuregulowanym nie można wprost stosować tych przepisów k.c. Sporna umowa zważywszy na określone nią prawa uprawnionego obligacyjnie, czasookres na jaki została zawarta, sposób ustalania odpłatności kształtuje stosunek prawny najbardziej zbliżony spośród umów nazwanych do kodeksowej umowy dzierżawy. Umowa dająca stronie biorącej rzecz do korzystania uprawnienia, o jakich mowa w powołanej umowie z dnia 28 czerwca 2002 r. i aneksach, w zamian za okresowe świadczenie pieniężne, określane jako procent od wartości sprzedanej energii elektrycznej, jest rodzajem umowy nienazwanej - zawartej w ramach swobody kontraktowania – do której w zakresie w niej nieuregulowanym mogą mieć odpowiednie zastosowanie przepisy k.c. normujące umowę dzierżawy.

W konkluzji stwierdzić należy, że Sąd Okręgowy nie naruszył art. 693 § 1 k.c. w zw. z art. 53 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 353¹ k.c. w zakresie objętym zarzutem kasacyjnym.

2. Strona powodowa domagała się ustalenia istnienia pomiędzy nią a spółką R. stosunku prawnego dzierżawy, którego treść określona jest umową dzierżawy z dnia 28 czerwca 2002 r. wraz ze szczegółowo opisanymi aneksami i treścią wskazanych decyzji administracyjnych. Na rozprawie w dniu 28 stycznia 2009 r. pełnomocnik strony powodowej oświadczył, iż wolą mocodawcy jest ustalenie określonego powołaną umową, kolejnymi aneksami i pozwoleniem na budowę stosunku prawnego o charakterze nienazwanym, a nie wyłącznie dzierżawy oraz że bezskuteczne jest wypowiedzenie tej umowy niezależnie od jej charakteru prawnego. Sądy obu instancji błędnie jednak potraktowały to stanowisko jako zmianę przedmiotową powództwa. W ich ocenie pierwotna treść wyznaczała granice rozpoznania w kierunku ustalenia istnienia w stosunku prawnym stron elementów przedmiotowo istotnych właściwych dla umowy dzierżawy.

W pierwszej kolejności trzeba zwrócić uwagę, że implikacją dla interesu prawnego strony powodowej w dochodzeniu niniejszego roszczenia było kwestionowanie przez stronę pozwaną ważności umowy z dnia 28 czerwca 2002 r.

nazwanej przez strony umową dzierżawy, a w wypadku gdyby miała inny charakter złożyła ona oświadczenie o jej wypowiedzeniu. Zatem treść żądania pozwu wraz jego uzasadnieniem w powiązaniu z treścią oświadczenia pełnomocnika strony powodowej z rozprawy z dnia 28 stycznia 2009 r. wskazuje, iż jej intencją nie było zgłoszenie nowego roszczenia obok pierwotnego – alternatywnego względnie ewentualnego, lecz sprecyzowanie zakresu ochrony prawnej - ściślej interesu prawnego, o jakim mowa w art. 189 k.p.c.

Zgłoszone przez stronę powodową roszczenie o ustalenie istnienia stosunku prawnego ma charakter majątkowy, lecz niepieniężny, a w związku z tym określenie czy powód swoim oświadczeniem próbuje dokonać zmiany ilościowej czy jakościowej jest zdecydowanie trudniejsze niż w wypadku roszczeń pieniężnych, kiedy ograniczenie czy rozszerzenie ewentualnie zgłoszenie innego roszczenia jest wyraziste, a przez to łatwiej uchwytnie. Jednak w przedmiotowej sprawie wskazanie przez stronę powodową zakresu ochrony prawnej implikowanej powyżej opisanym zachowaniem strony pozwanej daje podstawę do przyjęcia, że stronie powodowej chodziło o ustalenie wyrokiem istnienia pomiędzy nią a stroną pozwaną stosunku prawnego określonego w umowie z dnia 28 czerwca 2002 r. wraz z aneksami i stosownymi decyzjami administracyjnymi, aby w ten sposób zniweczyć zagrożenie dla interesu prawnego płynące z kwestionowania przez stronę pozwaną ważności spornego stosunku prawnego względnie z jego wypowiedzenia. W konsekwencji niewątpliwym jest, że strona powodowa zmierzała do ochrony istnienia stosunku prawnego wynikającego z tej właśnie umowy. Dlatego w ramach żądania pozwu o ustalenie istnienia stosunku dzierżawnego mieściło się żądanie ustalenia istnienia w ogóle stosunku prawnego wynikającego z powołanej wyżej umowy (tak jak np. kwota 80 mieści się w kwocie 100). Żądanie ustalenia istnienia stosunku prawnego dzierżawy określonego umową z dnia 28 czerwca 2002 r. niejako odpowiada 100%, co obejmuje żądanie ustalenia stosunku prawnego nienazwanego wynikającego z tej umowy, stanowiąc – w rzeczy samej - część tego żądania, a wobec tego nie mogło być mowy o naruszeniu zakazu wyrażonego w art. 321 k.p.c. Istnienie stosunku prawnego dzierżawy podpadającego wprost pod przepisy k.c. regulujące tę umowę jest kategorią prawną pewniejszą od stosunku prawnego nienazwanego, gdyż

w pierwszym przypadku wiadomo jakie przepisy będą wchodzić w rachubę w kwestiach nie objętych postanowieniami stron. Takiej pewności już nie ma w przypadku stosunku prawnego nienazwanego. Z tego względu zapewne strona powodowa była bardziej zainteresowana ustaleniem stosunku prawnego stypizowanego w k.c.

Za powyższą wykładnią przemawia także okoliczność, że w *petitum* pozwu strona powodowa domagała się ustalenia istnienia stosunku prawnego dzierżawy określonego treścią konkretnej umowy, czyli istota powództwa zasadzała się na tej umowie, natomiast jej kwalifikacja pod stypizowaną w k.c. umowę względnie pod umowę nienazwaną podlegała weryfikacji przez sąd *meriti*. Wobec takiej redakcji pozwu w kontekście przywołanego wyjaśnienia (sprecyzowania) zakresu interesu prawnego, Sąd miał obowiązek dokonania prawnej oceny czy pomiędzy stronami istnieje stosunek wynikający z przedmiotowej umowy, a w razie pozytywnej odpowiedzi winien był zidentyfikować go jako konkretną umowę nazwaną albo umowę nienazwaną i wydać merytoryczne rozstrzygnięcie co do tak określonego stosunku prawnego.

Wreszcie nie bez znaczenia dla ustalenia zakresu żądania ma okoliczność, że choć w uzasadnieniu pozwu strona powodowa jako podstawę prawną wskazała art. 693 k.c. (regulujący umowę dzierżawy), to przecież z motywów tego żądania nie wynika aby dla powoda znaczenie miało ustalenie istnienia wyłącznie stosunku prawnego dzierżawy. Treść ta daje podstawę do przyjęcia, iż w pierwszej kolejności celem wniesienia powództwa było usunięcie wątpliwości co do realizacji spornej umowy z dnia 28 czerwca 2002 r.

Mając na uwadze powyższe stwierdzić trzeba, że Sąd drugiej instancji naruszył przepisy art. 187 § 1 pkt. 1 k.p.c. i art. 479⁴ § 2 zd. 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. poprzez bezzasadne przyjęcie, że przedmiotem żądania było ustalenie istnienia wyłącznie stosunku dzierżawy. Skutkiem tego było też

naruszenie mającego charakter materialno-prawny przepisu art. 189 k.p.c. z uwagi na błędną identyfikację interesu prawnego bez uwzględnienia rzeczywistego zakresu dochodzonej ochrony (k. 522-523). Nie mogło natomiast dojść do naruszenia art. 383 k.p.c., skoro żądanie zostało zgłoszone już w postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji i w takiej postaci było dochodzone przed Sądem drugiej instancji.

Wobec skuteczności zarzutu kasacyjnego naruszenia prawa procesowego, a także art. 189 k.p.c. Sąd Najwyższy orzekł na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c.