

Sygn. akt I ACa 2278/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 kwietnia 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Dorota Markiewicz

Sędziowie: SA Marzanna Góral

SO (del.) Anna Strączyńska (spr.)

Protokolant: aplikantka sędziowska Ewelina Leszczyńska

po rozpoznaniu w dniu 21 kwietnia 2017 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (...) spółki komandytowej z siedzibą w W.

przeciwko (...) spółce akcyjnej z siedzibą w W.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 10 czerwca 2015 r., sygn. akt XXVI GC 109/14

I. oddala apelację;

II. nie obciąża powoda obowiązkiem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego w postępowaniu apelacyjnym na rzecz strony pozwanej.

Anna Strączyńska Dorota Markiewicz Marzanna Góral

Sygn. akt I ACa 2278/15

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 12 stycznia 2010 r. skierowanym przeciwko (...) SA w W. strona powodowa (...) sp. z o.o. w W. wniosła o zasądzenie na podstawie art. 415 kc kwoty 645.751 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 28 sierpnia 2009 r. do dnia zapłaty. Ponadto powodowa spółka domagała się zasądzenia kosztów postępowania. W uzasadnieniu pozwu wskazano, że dochodzona kwota stanowi odszkodowanie za wtargnięcie przez pracowników pozwanego na posesję dzierżawioną przez spółkę, zablokowanie dostępu do nieruchomości i usunięcie urządzeń i budowli stanowiących zaplecze budowy.

Wyrokiem zaocznym z dnia 16 marca 2010 r. Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie uwzględnił powództwo w całości, zasądając na rzecz strony powodowej koszty w wysokości 39.050 zł.

W sprzeciwie od wyroku strona pozwana wnosila o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów, wskazując, że roszczenie jest niezasadne.

Wyrokiem z dnia 18 lutego 2013 r. Sąd Okręgowy w Warszawie uchylił wyrok zaoczny i oddalił powództwo oraz zasądził od strony powodowej koszty postępowania. Postanowieniem z dnia 04 lutego 2014 r. Sąd Okręgowy zawiesił postępowanie w sprawie na podstawie przepisu art. 174 § 1 pkt 1 kpc ze skutkiem na 31 lipca 2012 r, uchylił swoje postanowienia z dnia 12 października 2012 r., 07 grudnia 2012 r. i 04 lutego 2013 r., uchylił wyrok z 18 lutego 2013 r, uchylił pkt 2 postanowienia z dnia 03 lipca 2013 r. i podjął postępowanie z udziałem (...) sp. z o.o. (...) Sp. komandytowej w W..

Następnie wyrokiem z dnia 10 czerwca 2015 r. Sąd Okręgowy w Warszawie uchylił wyrok zaoczny i oddalił powództwo oraz nie obciążył powoda kosztami postępowania.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o następujące ustalenia stanu faktycznego:

W dniu 15 listopada 2006 r. (...) sp. z o.o. w W. zawarła z (...) S.A. w (...) (władającym) umowę dzierżawy nieruchomości położonej w W., w rejonie ulicy (...), o łącznej powierzchni 5.474 m², tj. nieruchomości stanowiącej część działki ewidencyjnej nr (...) o powierzchni 3.766 m² oraz część działki ewidencyjnej nr (...) z obrębu (...), o powierzchni 1.708 m².

Celem dzierżawy, zgodnie z § 2 ust. 1 umowy było zaopatrzenie budowy obiektu biurowego realizowanego przy ul. (...). Ustęp (...) natomiast przewidywał, że w przypadku zmiany zakresu i rodzaju prowadzonej działalności w zakresie umowy dzierżawna (powód) zobowiązany jest uzyskać zgodę wydzierżawiającego (pozwanego) i zawrzeć stosowny aneks do umowy.

Okres dzierżawy pierwotnie przewidziany był na czas od 1 grudnia 2006 r. do dnia 1 grudnia 2008 r., jednak aneksem z dnia 19 marca 2007 r. został wydłużony do dnia 30 listopada 2016 r.

Zgodnie z § 6 umowy do obowiązków dzierżawcy (powoda) należało:

- 1) wykorzystywanie przedmiotów dzierżawy na cele wskazane w § 2, wszelkie zmiany w tym zakresie wymagają zgody wydzierżawiającego (pozwanego);
- 2) (...)
- 3) uzyskanie pisemnej zgody wydzierżawiającego (pozwanego) na prowadzenie wszelkich prac adaptacyjnych, inwestycyjnych oraz wymaganych uzgodnień kompetentnych służb jednostek wydzierżawiającego (pozwanego), przy czym wydzierżawiający (pozwany) miał dołożyć wszelkich starań, aby współpraca z dzierżawcą (powodem) była prowadzona w sposób konstruktywny, zwłaszcza w zakresie wykorzystywania przedmiotu dzierżawy na cele wskazane w § 2 umowy;
- 4) zabudowa płytami drogowymi lub przejazdowymi terenu, który będzie przeznaczony na drogę dojazdową lub plac składowy;
- 5) nieprzenoszenie praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy bez zgody wydzierżawiającego (pozwanego) na osoby trzecie pod rygorem natychmiastowego rozwiązania umowy bez odszkodowania;
- 6) przestrzeganie przepisów przeciwpożarowych oraz zapewnienie wymagań ochrony przeciwpożarowej określonych w odrębnych przepisach i normach, przepisów BHP, sanitarno-epidemiologicznych oraz mienia wraz z ponoszeniem kosztów ubezpieczenia z tego tytułu i innych ryzyk mogących jemu zaszkodzić;
- 7) (...)
- 8) umożliwienie przedstawicielowi (...) dostępu do przedmiotu dzierżawy w celu przeprowadzenia kontroli sposobu jego użytkowania;

9) utrzymywanie estetycznego wyglądu przedmiotu dzierżawy oraz czystości w jego bezpośrednim otoczeniu.

Strony w umowie określiły również warunki rozwiązania umowy. Przepis § 8 ust. 1 pkt b) umowy wskazywał, iż wydzierżawiający (pozwany) miał prawo rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym bez zwrotu poniesionych przez dzierżawcę (powoda) nakładów na przedmiot dzierżawy w przypadku naruszenia postanowień zawartych w umowie.

W przypadku rozwiązania umowy, dzierżawca (powód) zrzekł się, na podstawie § 8 ust. 3 umowy, roszczeń odszkodowawczych w zakresie zwrotu poniesionych nakładów, a uczynił to na własny koszt i ryzyko. Nakłady te nieodpłatnie przejść miały na własność wydzierżawiającego (pozwanego) z chwilą rozwiązania umowy z wyłączeniem nakładów związanych z wybudowaniem na dzierżawionym terenie wytwórni betonu, które dzierżawca (powód) będzie uprawniony zdemontować i zatrzymać.

Po zakończeniu dzierżawy dzierżawca (powód) zobowiązany był do zwrotu przedmiotu dzierżawy w terminie wskazanym przez wydzierżawiającego (pozwanego) i w należyтым stanie wynikającym z jego prawidłowej eksploatacji. Przekazując przedmiot umowy dzierżawca (powód) zobowiązany był do usunięcia wszelkich budowli i urządzeń, które nie były wcześniej uzgodnione, jak również składowanych rzeczy i zainstalowanych urządzeń.

Umowę dzierżawy z ramienia pozwanego (władającego gruntem) podpisał ówczesny dyrektor Zakładu (...), który działał w oparciu o pełnomocnictwa Dyrektora Oddziału (...) w W., umocowanego do działania przez zarząd pozwanej spółki. Przed podpisaniem umowa była konsultowana przez dział prawny pozwanego.

Po pewnym czasie od wydzierżawienia powyższej nieruchomości (...) S.A. dostało wytyczne, iż przedmiotową nieruchomość musi jak najszybciej przekazać wykonawcy inwestycji dotyczącej modernizacji linii kolejowej Nr(...) W.-R. na odcinku (...).

W wyniku kontroli pracownicy (...) S.A. zauważyli, iż (...) sp. z o.o. wykonał szereg prac adaptacyjnych nie uzyskując pisemnej zgody od (...) S.A. na ich wykonanie, czym naruszył postanowienie § 6 pkt 3 umowy dzierżawy łączącej strony. Prace polegały m.in. na zorganizowaniu na dzierżawionym terenie parkingu samochodowego dla celów innych niż przewidzianych w umowie, z oznaczeniem numerów miejsc parkingowych, szlabanem oraz budką, przeznaczoną dla osoby dozorującej dany obszar. Przeprowadzona kontrola wykazała ponadto, że (...) sp. z o.o. zamontował na spornej nieruchomości oświetlenie na wkopanych w ziemię betonowych palach, a także ogrodził teren ogrodzeniem z blachy trapezowej o wysokości około 2 metrów.

W dniu 28 grudnia 2007 r. (...) S.A. wezwało (...) sp. z o.o. do wydania nieruchomości, z uwagi na zakwestionowaną skuteczność zawarcia umowy dzierżawy, przez osoby do tego nieuprawnione oraz z uwagi na fakt, iż nieruchomość oddana w dzierżawę stanowi własność Skarbu Państwa, a (...) S.A. jest jej posiadaczem na podstawie umowy użyczenia, która zabrania oddawania jej w posiadanie osobom trzecim.

Prowadzone negocjacje pomiędzy stronami, zmierzające do ugodowego rozwiązania umowy nie odniosły zamierzonego rezultatu. Pozwany wskazał jako nieprzekraczalny termin na oddanie przedmiotu dzierżawy 01 marca 2008 r., zaś strona powodowa przedstawiła swoje propozycje - pozyskanie równoległego do zajmowanego terenu na budowę zaplecza wraz z dojazdem, oraz zwrot nakładów poniesionych na dzierżawiony teren. W związku z powyższym (...) S.A. pismem z dnia 16 stycznia 2008 r. złożyła wobec (...) sp. z o.o. oświadczenie o rozwiązaniu w trybie natychmiastowym umowy Nr (...) z dnia 15 listopada 2006 r. w oparciu o § 8 ust. 1 pkt b) umowy dzierżawy, z uwagi na naruszenie § 6 pkt 1 i 6 umowy. Termin na opuszczenie nieruchomości został wyznaczony do dnia 22 stycznia 2008 r. Pismem z dnia 18 stycznia 2008 r. (...) sp. z o.o. został ponownie wezwany do opuszczenia i wydania nieruchomości do dnia 22 stycznia 2008 r.

Przedstawiciel powoda przyznał, że po wizycie J. T., który poinformował go o konieczności wypowiedzenia umowy, rozpoczął przygotowania do zorganizowania zastępczego zaplecza budowy.

Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu, (...) S.A. po północy w nocy z 22 na 23 stycznia 2008 r. przy pomocy ok. 15 funkcjonariuszy (...) oraz innych osób, którzy na przedmiotową nieruchomość przybyli drezyną, dokonał demontażu urządzeń adaptacyjnych zamontowanych na dzierżawionym terenie przez (...) sp. z o.o. bez zgody (...) S.A., tj. usunął parking poprzez zdemontowanie wyłożonej na jego terenie kostki brukowej i płyt betonowych, rozebrał ogrodzenie, usunął oświetlenie oraz inne naniesienia. Do powyższych czynności użył m.in. maszyn w postaci buldożerów.

Powód poniósł następujące nakłady na dzierżawiony teren oraz dodatkowe koszty w związku z koniecznością zmiany lokalizacji zaplecza budowy:

- oczyszczenia terenu- 5.300 zł,
- wykonania nawierzchni utwardzonej drogi przejazdowej i zaplecza-233.175 zł,
- materiałów wbudowanych w utwardzenie placu budowy - 83.3280 zł,
- dzierżawy terenu pod drogę przejazdową do placu budowy w okresie od 25 września 2007 r. do 1 marca 2009 r.- 40.485 zł,
- ułożenie drogi dojazdowej do placu budowy na teren dzierżawiony od (...) 26.189,71 zł,
- zakup lamp oświetleniowych na zaplecze i drogę dojazdową- 10.994,16 zł,
- prac elektrycznych związanych z zamontowaniem oświetlenia drogi - 9.971,61 zł,
- zastępstwa inwestycyjnego generalnego wykonawstwa w wysokości 6 % narzutu od kosztów bezpośrednich realizowanych przez powoda- 19.462,83 zł,
- wykazane jako straty wykonawcy robót inwestycji prowadzonej przez powódkę i refinansowane przez na rzecz wykonawcy inwestycji - 32.400 zł oraz koszty strat poniesionych w wyniku przestoju – 15.800 zł,
- związane z nową organizacją ruchu- 2.000 zł oraz koszty projektu organizacji ruchu na ulicy (...)- 2.500 zł,
- przeniesienia bram wjazdowych na nowe zaplecze budowy- 1.400 zł,
- zajęcia ulicy (...) pod wjazd zastępczy na plac budowy – 12.879 zł,
- badań zagęszczenia gruntu wjazdu - 330 zł,
- likwidacji drogi do zastępczego zaplecza budowy oraz koszty odtworzenia trawnika- 2.600 zł,
- podatku od nieruchomości znajdujących się na terenie zastępczego placu budowy- 3.688,83 zł,
- zawarcia umowy dzierżawy innej nieruchomości -131.291,20 zł (koszty za ten sam okres dzierżawy, które poniosłaby powódka na rzecz pozwanej-48.958 zł)
- obsługi prawnej - 11.955 zł.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy, których prawdziwość nie była kwestionowana przez strony i których wiarygodność nie budziła wątpliwości Sądu oraz zeznań stron i świadków J. T., I. K., K. S. i P. K.. Sąd nie dał wiary zeznaniom świadka J. P..

Przy tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd I instancji uznał, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

W pierwszym rzędzie Sąd Okręgowy przeanalizował kwestię dopuszczalności rozstrzygnięcia sprawy przez sąd w tym samym składzie, w związku z uchynieniem pierwszego wyroku z uwagi na utratę zdolności sądowej pierwotnego powoda. Sąd uznał, że żaden przepis kodeksu postępowania cywilnego czy regulaminu wewnętrznego urzędowania sądów powszechnych nie nakazuje zmiany referenta w takiej sytuacji, strony nie złożyły wniosku o wyłączenie sędziego, zatem brak było podstaw do zmiany referenta.

Kolejną kwestią ważną dla rozstrzygnięcia sprawy była ocena skuteczności twierdzeń przedstawianych przez strony procesu w aspekcie przepisów o prekluzji procesowej (art. 479¹² k.p.c. oraz art. 479¹⁴ k.p.c.), które mają zastosowanie do niniejszej sprawy z uwagi na wytoczenie powództwa w dniu 12 stycznia 2010 roku. Sąd uznał, że decydujące jest stanowisko strony powodowej zawarte w pozwie, jak również w odpowiedzi na sprzeciw. Strona powodowa konsekwentnie twierdziła, że świadek T. był uprawniony do zawarcia umowy dzierżawy, zatem wszystkie późniejsze twierdzenia na te okoliczności zgłoszone przez stronę powodową podlegają pominięciu, jako spóźnione. Żadna ze stron do rozpoczęcia rozprawy nie kwestionowała ciągu pełnomocnictw dla świadka.

Następnie Sąd uznał, że osoby oddające nieruchomość w dzierżawę były do tego uprawnione, pomimo braku zgody właściciela. Niesporne między stronami było to, że (...) władza nieruchomością i nieruchomości powodowi wydała. Z poczynionych ustaleń wynikało, że osoba podpisująca umowę dysponowała wszystkimi niezbędnymi aktami i pełnomocnictwami do działania, ponadto podkreślono, że do zawarcia ważnej umowy dzierżawy nie jest niezbędne posiadanie tytułu własności nieruchomości. Brak zgody właściciela na dzierżawę nieruchomości nie wpływa na ważność umowy z poddzierżawcą, może stanowić podstawę wypowiedzenia umowy dzierżawy i odzyskania przedmiotu dzierżawy przez właściciela. Mając na uwadze powyższe zarzut pozwanego w tym zakresie Sąd uznał zatem za nietrafny.

Sąd Okręgowy uznał także, że niesporny był przebieg zdarzeń pomiędzy stronami. Tak więc poza sporem pozostawał zarówno fakt zawarcia w dniu 15 listopada 2006 r. pomiędzy powodem (jako dzierżawcą) oraz pozwanym (jako wydzierżawiającym) umowy dzierżawy, jak również okoliczności rozwiązania umowy i odebrania jej przedmiotu przez (...) S.A.

Zdaniem Sądu I instancji spór dotyczył sposobu interpretacji postanowień umowy, konkretnie zapisów § 6 pkt 3, 4, 6 i 9, dotyczących obowiązków dzierżawcy (powoda). Zgodnie z nimi do obowiązków dzierżawcy (powoda) należało m.in. uzyskanie pisemnej zgody wydzierżawiającego (pozwanego) na prowadzenie wszelkich prac adaptacyjnych, inwestycyjnych oraz wymaganych uzgodnień kompetentnych służb jednostek wydzierżawiającego (pozwanego); zabudowa płytami drogowymi lub przejazdowymi terenu, który będzie przeznaczony na drogę dojazdową lub plac składowy; przestrzeganie przepisów przeciwpożarowych oraz zapewnienie wymagań ochrony przeciwpożarowej określonych w odrębnych przepisach i normach, przepisów BHP, sanitarno-epidemiologicznych oraz mienia wraz z ponoszeniem kosztów ubezpieczenia z tego tytułu i innych ryzyk mogących jemu zaszkodzić oraz utrzymywanie estetycznego wyglądu przedmiotu dzierżawy oraz czystości w jego bezpośrednim otoczeniu.

Sąd nie miał wątpliwości, że wykonane przez powoda prace na dzierżawionym terenie w postaci parkingu, oświetlenia oraz ogrodzenia stanowiły prace adaptacyjne w rozumieniu § 6 pkt 3 umowy dzierżawy, a zatem do ich zrealizowania niezbędna była zgoda wydzierżawiającego, tj. pozwanego. Takie wnioski wywiedzione zostały poprzez wykładnię woli stron. Stworzenie przez powoda parkingu na przedmiotowym terenie nie zostało uznane za zabudowę płytami drogowymi lub przejazdowymi terenu, który będzie przeznaczony na drogę dojazdową lub plac składowy. Z zebranego materiału dowodowego jednoznacznie wynikało bowiem, iż na terenie zabudowanym kostką brukową oraz płytami zorganizowany był regularny parking samochodowy, a nie droga dojazdowa. W związku z tym i te prace uznane zostały za adaptacyjne.

Powyższa ocena doprowadziła do wniosku, iż powód w trakcie realizacji umowy łączącej strony naruszył jej postanowienia, co uprawniało pozwanego do rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym, zgodnie z § 8 ust. 1 umowy, bez zwrotu poniesionych przez powoda nakładów na przedmiot dzierżawy.

Sąd Okręgowy nie miał także wątpliwości, iż postanowienia umowy łączącej strony zakładały dość rygorystyczne ograniczenia dla dzierżawcy (powoda), zarówno w odniesieniu do obowiązku uzyskania w wielu sprawach zgody pozwanego, jak również w stosunku do uprawnienia pozwanego (wyzierżawiającego) do rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym z jednoczesnym przejściem na jego własność wszelkich nakładów poczynionych przez powoda (dzierżawcę). Ograniczenie dla powoda stanowił również termin przewidziany na oddanie przedmiotu dzierżawy pozwanemu w związku z rozwiązaniem umowy, którego określenie przysługiwało autonomicznie pozwanemu jako wydzierżawiającemu. Istnieje jednak sens takich ograniczeń w związku z tym, iż stroną umowy dzierżawy był (...) SA, a przedmiotem dzierżawy teren należący de facto do Skarbu Państwa, przeznaczony pod inwestycję publiczną - transport kolejowy.

Strona powodowa, na końcowym etapie postępowania, powołała się na nadużycie prawa podmiotowego przy skorzystaniu z prawa rozwiązania umowy, odwołując się do początkowego tolerowania przez stronę pozwaną naniesień dokonywanych przez powódkę bez pisemnej zgody, a następnie skorzystania przez pozwaną z faktu dokonania tych naniesień jako podstawy rozwiązania umowy. W okolicznościach przedmiotowej sprawy nie uszło jednak uwagi Sądu, że strona powodowa wiedziała jaką umowę podpisała, a dokonywanie naniesień bez pisemnej zgody strony pozwanej stanowiło naruszenie przepisów umowy. Z samego faktu tolerowania przedmiotowych naniesień przez poszczególnych przedstawicieli pozwanej spółki nie można wyprowadzić tak daleko idącego skutku, jak uchylenie prawa skorzystania z uprawnienia przewidzianego w umowie na podstawie art. 5 k.c. Wobec powyższych rozważań, sąd rozwiązanie umowy uznał za skuteczne.

Następnie Sąd Okręgowy przypomniał treść art. 415 kc oraz 361 § 1 kc i przesłanki odpowiedzialności deliktowej oraz orzecznictwo odnośnie związku przyczynowego. Sąd uznał tym samym, że w przedmiotowej sprawie brak było podstaw do obciążenia powoda odpowiedzialnością odszkodowawczą na podstawie przepisów o czynach niedozwolonych. Sąd uznał, że pozwany odbierając powodowi samowolnie nieruchomości, którą mu uprzednio oddał w dzierżawę i którą mu w wykonaniu tej umowy uprzednio wydał, dopuścił się oczywiście czynu zabronionego przez prawo, nikt bowiem nie może sobie sam wymierzać sprawiedliwości, co gdy chodzi o przywrócenie posiadania, znajduje wyraz w zakazie zawartym w art. 342 k.c, w myśl którego nie wolno naruszać samowolnie posiadania. Postępowanie pozwanego było więc samowolne. Postępowanie to było także zawinione, bo z samowoli pozwany doskonale zdawał sobie sprawę. Jednakże sam fakt popełnienia czynu samowolnego, a więc zabronionego, nawet jeżeli osobie, która tak postępuje, można przypisać winę, nie uzasadnia odpowiedzialności z mocy przepisów o czynach niedozwolonych (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 października 1970 r., III CRN 264/70, Lex nr 6803).

Do powstania obowiązku odszkodowawczego konieczne jest bowiem wyrządzenie szkody oraz zaistnienie związku przyczynowego pomiędzy zachowaniem pozwanego a powstałą w majątku powoda szkodą.

Szkody w niniejszej sprawie powód upatrywał w uszczerbku w majątku polegającym na utracie nakładów poczynionych na przedmiot dzierżawy, na które składają się m.in. koszty poniesione w związku z organizacją zaplecza budowy na terenie dzierżawionej od pozwanego nieruchomości (m.in. ułożenie kostki brukowej, płyt, zamontowanie oświetlenia trwałego, zbudowanie ogrodzenia) oraz koszty związane z koniecznością zorganizowania nowego zaplecza budowy. Zdaniem Sądu okoliczność, że powód nie odzyskał poczynionych nakładów w okresie wyznaczonym do puszczenia przedmiotu dzierżawy nie obciąża pozwanego.

W zakresie zniszczenia przez pozwanego nakładów na odebraną nieruchomość powód także, zdaniem Sądu, nie poniósł szkody, albowiem wobec ziszczenia się przesłanki do rozwiązania umowy bez wypowiedzenia całość nakładów przeszła na pozwanego (wg 8 ust. 1 i 3 umowy) tj. stanowiła majątek pozwanego nie powoda, zaś powód zrzekł się wszelkich roszczeń odszkodowawczych z tego tytułu wynikających.

W pozostałym natomiast zakresie, Sąd uznał, że pomiędzy ewentualną szkodą powoda a działaniem pozwanego nie ma normalnego związku przyczynowego. Nie ulegało wątpliwości, iż skutek jaki zaistniał w rozpatrywanej sprawie powstałby również pomimo braku zdarzenia wskazanego jako jego przyczyna- odzyskania nieruchomości przez pozwanego. Z ustaleń Sądu wynika, iż umowa dzierżawy łącząca strony została prawidłowo i skutecznie

wypowiedziana przez pozwanego w trybie natychmiastowym w dniu 16 stycznia 2008 r., w wyniku naruszenia przez powoda postanowień umowy. W tej sytuacji w zakresie roszczenia powoda o odszkodowanie z tytułu nakładów poniesionych w związku z koniecznością zorganizowania nowego zaplecza budowy Sąd Okręgowy wskazał, że powód otrzymując oświadczenie o wypowiedzeniu umowy przez pozwanego musiał zdawać sobie sprawę z tego, iż normalnym następstwem zaistniałej sytuacji będzie konieczność znalezienia i zorganizowania nowego zaplecza budowy. Przeciwna wykładnia prowadziłaby do wniosku, iż zawsze każdy wydierżawiający rozwiązując umowę dzierżawy zobligowany byłby do poniesienia kosztów przeniesienia i przeorganizowania miejsca działalności dzierżawcy. Sąd nie miał wątpliwości, iż taka interpretacja byłaby błędna. W związku z powyższym pomiędzy zachowaniem pozwanego, polegającym na odebraniu przedmiotu dzierżawy a szkodą w majątku powoda, nie ma obiektywnego związku przyczynowego, gdyż nawet pomimo braku danego zachowania pozwanego, powód i tak musiałby ponieść koszty związane z przeniesieniem i zorganizowaniem nowego zaplecza budowy.

W ocenie Sądu, w niniejszym postępowaniu powód nie udowodnił swych twierdzeń w zakresie istnienia związku przyczynowego pomiędzy zachowaniem pozwanego a uszczerbkiem w majątku powoda, ponadto podpisując umowę powód zgodził się na przyznanie pozwanemu uprawnienia do wyznaczenia terminu na opuszczenia nieruchomości (§ 10 ust 1 umowy), przejął na siebie zatem ryzyko zorganizowania nowego zaplecza budowy w terminie przez pozwanego wyznaczonym. Okoliczność, że powód nie przeniósł zaplecza budowy do dnia wskazanego przez pozwanego, w sytuacji gdy pozwanemu zgodnie z umową przysługiwało prawo wyznaczenia dowolnego terminu w tym zakresie, nie obciąża (...) SA.

Mając powyższe na względzie Sąd uznał, że roszczenie nie zostało wykazane co do zasady, więc nie zasługiwało na uwzględnienie. Z powyższych względów sąd na podstawie 347 k.p.c. uchylił wyrok zaoczny i oddalił powództwo (a contrario art. 415 k.c.)

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c.

Z wydanym rozstrzygnięciem nie zgodziła się strona powodowa, która złożyła apelację od całego wyroku, zarzucając naruszenie:

-przepisów postępowania mające wpływ na wynik sprawy, to jest:

1.1. art. 479¹² § 1 KPC w zw. z art. 32 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej poprzez błędne uznanie twierdzeń Powódki za spóźnione i nieuzasadnione różnicowanie pozycji stron postępowania wyrażone przez stwierdzenie, że twierdzenia dotyczące ważności Umowy Dzierżawy (zgodnie z definicją poniżej) podniesione przez Powódkę po wznowieniu postępowania przed Sądem Okręgowym objęte są sankcją z art. 479¹² § 1 KPC a przeciwnie twierdzenia Pozwanej tym rygorem objęte nie zostały;

1.2. art. 233 § 1 KPC poprzez przekroczenie zasad swobodnej oceny dowodów i sformułowanie na podstawie zeznań J. T. wniosków z tych zeznań nie wynikających oraz poprzez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego zebranego w sprawie niniejszej, polegający na pominięciu dowodu w postaci wezwania do opuszczenia nieruchomości z dnia 28 grudnia 2007 roku, notatki ze spotkania Stron w dniu 7 stycznia 2008 roku, co w konsekwencji doprowadziło Sąd do błędnego uznania, iż J. T. był osobą uprawnioną do złożenia w imieniu (...) Spółka Akcyjna oświadczenia o zawarciu i oświadczenia o rozwiązaniu umowy dzierżawy; także poprzez brak wszechstronnego rozpatrzenia materiału dowodowego w sprawie i dokonanie błędnych ustaleń odnośnie do braku spoczywającego na Pozwanej obowiązku zwrotu nakładów Powódce (a w konsekwencji braku poniesienia przez Powódkę szkody), w oparciu o treść § 8 ust. 3 Umowy Dzierżawy, z całkowitym pominięciem § 10 ust. 1 zd. 2 Umowy Dzierżawy, który wyraźnie wskazuje, że Dzierżawca jest zobowiązany do usunięcia wszelkich budowli i urządzeń, które nie były wcześniej uzgodnione, jak również składowanych rzeczy i zainstalowanych urządzeń, co w konsekwencji oznacza, że wszelkie budowle i urządzenia, które nie były wcześniej uzgodnione, jak również składowane rzeczy i zainstalowane urządzenia mają stanowić własność Dzierżawcy dowolne przyjęcie skuteczności rozwiązania Umowy Dzierżawy, przy jednoczesnym pominięciu istotnej części materiału dowodowego sprawy, tj. pisma Pozwanej z dnia 28 grudnia 2007 roku, notatki ze

spotkania Stron z dnia 7 stycznia 2008 roku i faktu prowadzenia przez Strony rokowań mających na celu uregulowanie wszelkich spraw związanych z rozwiązaniem Umowy Dzierżawy na podstawie zgodnego porozumienia Stron (co znalazło potwierdzenie w zeznaniach przedstawiciela Powódki w osobie P. W.) - a które to dowody wskazywały w sposób jednoznaczny na to, że w ocenie Pozwanej podstawą do rozwiązania Umowy Dzierżaw)' miała być jej nieważność z powodu pierwotnego braku należytego umocowania osób podpisujących Umowę Dzierżawy po stronie Pozwanej oraz z uwagi na to, że wydzierżawiona Nieruchomość (zgodnie z definicją poniżej) stanowiła własność Skarbu Państwa, która nie mogła być oddana w posiadanie osobom trzecim, a nadto, że ustanie obowiązywania Umowy Dzierżawy było konieczne dla Pozwanej ze względu na to, że Nieruchomość będąca przedmiotem Umowy Dzierżawy musiała być jak najszybciej przekazana wykonawcy inwestycji dotyczącej modernizacji linii kolejowej Nr (...) W.-R. na odcinku (...)

1.3. art. 328 § 2 KPC poprzez brak wskazania w uzasadnieniu wyroku przyczyn, dla których Sąd nie uwzględnił okoliczności wskazanych w pisemnym oświadczeniu z dnia 28 grudnia 2007 roku złożonym w imieniu Pozwanej przez J. N. w zakresie, w jakim wskazywał on, iż J. T. nie był osobą uprawnioną do zawarcia w imieniu Pozwanej Umowy Dzierżawy oraz okoliczności wskazanych w notatce ze spotkania przedstawicieli Powódki z przedstawicielami Pozwanej w dniu 7 stycznia 2008 roku,

- przepisów prawa materialnego:

2.1. art. 38 Kodeksu Cywilnego w związku z art. 58 § 1 KC poprzez błędną ocenę zasad reprezentacji Pozwanej i uznanie, iż strony zawarły Umowę Dzierżawy, pomimo iż osoby, które zawierały Umowę Dzierżawy w imieniu i na rzecz Pozwanej nie były uprawnione do składania oświadczeń woli i zaciągania zobowiązań w imieniu Pozwanej, co w konsekwencji doprowadziło do błędnego uznania, iż Pozwana stała się właścicielem nakładów poczynionych na Nieruchomość będącą przedmiotem Umowy Dzierżawy oraz, że Powódka skutecznie zrzekła się roszczeń z tytułu nakładów poczynionych na Nieruchomość będącą przedmiotem Umowy Dzierżawy;

ewentualnie, na wypadek uznania, iż strony łączyła Umowa Dzierżawy lub inna umowa, naruszenie art. 38 KC w związku z art. 58 § 1 KC poprzez błędną ocenę zasad reprezentacji Pozwanej i uznanie, iż na mocy oświadczenia z dnia 16 stycznia 2008 roku zatytułowanego: „Rozwiązanie umowy nr (...) z dnia 15.11.2006” podpisanego przez J. S. oraz J. T. doszło do skutecznego rozwiązania Umowy Dzierżawy i powstał obowiązek Powódki do wydania przedmiotu dzierżawy, podczas gdy osoby te nie były uprawnione do składania oświadczeń woli w imieniu Pozwanej,

2.2. art. 65 § 1 i 2 KC poprzez dokonanie błędnej wykładni oświadczenia woli w postaci Umowy Dzierżawy polegające na ustaleniu, że Powódka - jako dzierżawca - organizując parking dla pracowników i dostawców na bardzo niewielkiej części Nieruchomości będącej przedmiotem Umowy Dzierżawy naruszyła postanowienie § 2 Umowy Dzierżawy, tj. korzystała z wydzierżawionej Nieruchomości w sposób sprzeczny z ustalonym w niej celem, co doprowadziło w konsekwencji do błędnego ustalenia, że aktualizowały się przesłanki rozwiązania umowy przewidziane w § 8 ust. 1 b) Umowy Dzierżawy i doszło do skutecznego rozwiązania Umowy Dzierżawy; ustaleniu, że Powódka naruszyła § 6 Umowy Dzierżawy poprzez nieuzyskanie zgody na dokonanie prac przeprowadzonych na Nieruchomości stanowiącej przedmiot Umowy Dzierżawy, podczas gdy zgoda na dokonane prace wynikała z treści samej Umowy Dzierżawy i określonej nią natury przyjętych zobowiązań;

2.3. art. 65 § 2 KC w związku z art. 58 § 2 KC w związku z art. 353⁽¹⁾ KC w związku z art. 676 KC w związku z art. 694 KC poprzez dokonanie błędnej wykładni postanowień Umowy Dzierżawy' polegającej na uznaniu, iż ważne jest postanowienie § 8 ust. 3 Umowy Dzierżawy, w którym Powódka zrzekła się wobec Pozwanej roszczeń związanych ze zwrotem nakładów na Nieruchomość będącą przedmiotem Umowy Dzierżawy, pomimo iż postanowienie to narusza zasadę ekwiwalentności świadczeń w zakresie, w jakim Pozwana, poprzez brak konieczności zwrotu nakładów, uzyskała kosztem Powódki nienależne, pozbawione jakiegokolwiek świadczenia ekwiwalentnego przysporzenie polegające na wzroście wartości Nieruchomości będącej przedmiotem Umowy Dzierżawy o wartość nakładów poczynionych przez Powódkę, w konsekwencji czego postanowienie to narusza zasady współzycia społecznego w

zakresie, w jakim wykracza poza dopuszczalny zakres swobody umów, a tym samym jest nieważne w świetle art. 58 § 2 KC;

2.4. art. 5 KC poprzez udzielenie ochrony prawnej Pozwanej w zakresie, w jakim składając oświadczenie woli o rozwiązaniu Umowy Dzierżawy nadużyła przysługującego jej prawa podmiotowego, albowiem w rzeczywistości zmierzała do uniknięcia konieczności zwrotu nakładów poczynionych przez Powódkę na Nieruchomość będącą przedmiotem Umowy Dzierżawy, a faktycznym asumptem do rozwiązania Umowy Dzierżawy nie były okoliczności wskazane w oświadczeniu o rozwiązaniu Umowy Dzierżawy dotyczące Powódki, ale wyłącznie okoliczności związane z inwestycją na Nieruchomości będącej przedmiotem Umowy Dzierżawy a dotyczące wyłącznie Pozwanej.

W oparciu o te zarzuty strona powodowa wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów postępowania, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja strony powodowej jest bezzasadna, gdyż zarzuty w niej podniesione nie zasługiwały na uwzględnienie.

Sąd I instancji dokonał prawidłowych ustaleń stanu faktycznego, a podjęte rozstrzygnięcie znajduje oparcie w obowiązujących przepisach oraz w wywiedzionych na ich podstawie niewadliwych rozważaniach prawnych, które Sąd odwoławczy w pełni podziela i przyjmuje za własne. Należy podkreślić, iż Sąd Okręgowy przeprowadził ocenę dowodów w sposób prawidłowy z punktu widzenia ich wiarygodności i mocy. Ponadto Sąd I instancji z zebranego materiału dowodowego wyciągnął uzasadnione i logiczne wnioski i nie dopuścił do naruszenia jakiegokolwiek przepisu wskazanego w środku zaskarżenia. Kompletność materiału dowodowego spowodowała, iż nie zachodziła konieczność uzupełnienia ustaleń stanu faktycznego, a tym bardziej przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości. Sąd Okręgowy w sposób prawidłowy zastosował również przepisy prawa materialnego w zakresie wskazanym w uzasadnieniu orzeczenia.

Chybiony jest przede wszystkim zarzut naruszenia przepisów art. 233 § 1 kpc. Przyjmuje się, że granice swobody sędziego przy ocenie materiału dowodowego wyznaczają trzy czynniki: logiczny (obowiązek wyciągnięcia z materiału dowodowego wniosków logicznie prawidłowych), ustawowy (powinność rozważenia całego materiału dowodowego) oraz ideologiczny (psychologiczny), przez który rozumie się świadomość prawną sędziego, kulturę prawną oraz system reguł pozaprawnych i ocen społecznych, do których odsyłają normy prawne. Zarzut przekroczenia swobodnej oceny dowodów, skutkującej błędnymi ustaleniami faktycznymi może być skuteczny tylko wtedy, gdy skarżący wykażą przekroczenie swobody sędziowskiej w zakresie któregoś z powyżej wymienionych kryteriów. Wymaga natomiast podkreślenia, że samo przedstawienie przez stronę odmiennych wniosków niż wynikają z oceny dokonanej przez Sąd I instancji nie świadczy jeszcze o przekroczeniu swobodnej oceny dowodów. Skarżący w żaden sposób nie wykazał, że Sąd Okręgowy uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, dokonując swobodnej oceny dowodów i dokonując na ich podstawie ustaleń. Co więcej całość materiału dowodowego i jego ocena przekonują, że rację ma Sąd I instancji co do takiego sposobu rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd Okręgowy prawidłowo przyjął, że twierdzenia dotyczące ważności umowy są objęte sankcją przewidzianą w przepisie art. 479¹² § 1 kpc. W sprzeciwie od wyroku zaocznego strona pozwana kwestionowała swoje prawo do rozporządzania nieruchomością poprzez zawarcie umowy dzierżawy z podmiotem trzecim (powodem) z uwagi na fakt, że była związana umową użyczenia pomiędzy nią a Skarbem Państwa. Nie było zaś mowy o tym, że J. T. jest osobą nieuprawnioną do złożenia oświadczenia woli o oddaniu działki w dzierżawę. Ponadto umocowanie w/w świadka, pełniącego funkcje kierownicze w pozwanej spółce, nie było kwestionowane na etapie zawarcia umowy ani w czasie wykonywania umowy, co trwało ponad rok. Sam fakt wykonywania umowy przez tak długi czas, wystawianie faktur przez jedną stronę i ich płacone przez drugą także potwierdza stanowisko Sądu Okręgowego, że umowa obowiązywała i co najmniej była zawarta per facta concludentia. Powyższe powoduje, że trafnie Sąd Okręgowy przyjął, iż doszło do prekluzji w rozumieniu przepisu art. 479¹² § 1 kpc.

Sąd Apelacyjny nie ma także wątpliwości co do tego, że nie ma podstaw, by nakazać stronie pozwanej obowiązek zwrotu nakładów poniesionych przez powodową spółkę. Z § 8 ust. 3 w zw. z § 8 ust. 1 wynika, że Dzierżawca zrzekł się wszelkich roszczeń odszkodowawczych w zakresie zwrotu poniesionych nakładów i uczynił to na własny koszt i ryzyko. Przepis § 10 traktuje o zakończeniu dzierżawy, a zatem należy rozumieć, że chodzi o wyekspirowanie umowy, a nie o wcześniejsze jej rozwiązanie w trybie wypowiedzenia. Prawdłowo zatem Sąd Okręgowy przyjął, że jeśli podstawą rozwiązania umowy był przepis § 8 ust. 3 w zw. z § 8 ust. 1, to doszło do zmiany właściciela nakładów i strona powodowa zrzekła się praw do żądania roszczeń odszkodowawczych, czyniąc to na własne ryzyko.

Nie ma także mowy o naruszeniu przepisu art. 233 § 1 kpc odnośnie rozwiązania umowy. Strona powodowa, co niezbitnie wykazano w trakcie postępowania wykorzystywała przedmiot umowy niezgodnie z jej celem. Zamiast bowiem zaplecza budowy i ewentualnej drogi dojazdowej, poprzednik prawny powoda zorganizował na nieruchomości parking strzeżony. Zaszły więc podstawy, aby (...) SA rozwiązało umowę, zgodnie z § 8 ust. 1 pkt b umowy. Powodowa spółka wykorzystywała grunt niezgodnie z ustaleniami i poczyniła na nim nakłady, które nie były uzgodnione z dysponentem. Tolerowanie przez (...) przez pewien czas takiej sytuacji nie oznaczało zgody na takie używanie działki, które nie wynikało z zawartej umowy. Takie stanowisko potwierdzone jest dalszym zachowaniem się strony pozwanej zawierającym oświadczenie o rozwiązaniu umowy i żądanie wydania nieruchomości.

Nietrafny jest także zarzut naruszenia przepisu art. 328 § 2 kpc. Uzasadnienie zostało sporządzone prawidłowo, poddaje się kontroli instancyjnej i da się prześledzić tok myślowy Sądu. Sąd I instancji odnosi się do wszystkich zgromadzonych w sprawie dowodów, ocenia całokształt zebranego materiału i dokonuje prawidłowo rozumowania i subsumpcji. Z oczywistych przyczyn, a mianowicie, choćby z zasady bezpośredniości, Sąd nie uwzględnił pisemnego oświadczenia J. N., że J. T. był osobą nieuprawnioną do zawarcia umowy. Jeśli na taki dowód strona powoływała się, to raczej należało przesłuchać w/w osobę w charakterze świadka, ponadto oświadczenie J. N. stoi w sprzeczności z rzeczywistymi działaniami podejmowanymi przez samego pozwanego, choćby wspomnianym już realizowaniem umowy i wystawianiem faktur (wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 04 września 2013 r. – III AUa 1759/12 – Dorozumiane potwierdzenie może się wyrażać w przystąpieniu przez mocodawcę do wykonywania umowy, o ile ten wiedział o jej zawarciu w jego imieniu przez rzekomego pełnomocnika). Zawarty był także aneks do umowy. Ponadto twierdzenia dotyczące braku umocowania J. T. pojawiły się w sytuacji, gdy strona pozwana zorientowała się, że nie może dysponować gruntem bez wiedzy i zgody Skarbu Państwa. Zawarcie umowy dzierżawy z powodem nie wiązało się z jednak sankcją bezzwzględnej nieważności umowy łączącej strony, ale mogło być jedynie podstawą do formułowania roszczeń odszkodowawczych ze strony właściciela, czego jak wynika strona pozwana obawiała się bardziej, aniżeli nieprawidłowego wymuszenia wydania rzeczy.

W zasadzie zarzut naruszenia art. 38 kc w zw. z art. 58 § 1 kc stanowi powtórzenie zarzutów sformułowanych jako naruszenie art. 233 § 1 kpc i art. 328 § 2 kpc, bowiem strona chce dowieść, że J. T. nie miał uprawnienia do zawarcia umowy i do jej rozwiązania, co nie znalazło potwierdzenia w materiale dowodowym i do czego szczegółowo w uzasadnieniu odniósł się Sąd Okręgowy. Pozostaje zatem odesłać autora apelacji do ponownej lektury uzasadnienia wyroku.

Wreszcie jeśli chodzi o zarzuty dotyczące wykładni umowy, Sąd Apelacyjny, także uznał je za nietrafne. Strona powodowa korzystała z nieruchomości w sposób inny, aniżeli cele określone w umowie. Wykonane zostały prace adaptacyjne ponad ustalony zakres, bez wymaganej zgody Wydierżawiającego, na koszt i ryzyko utraty tego kosztu przez dzierżawcę. Postanowienie zapisane w § 8 pkt 3 umowy łączącej strony jest ważne i zgodne z zasadą swobody umów, przewidzianą w przepisie art. 353¹ kc. Nie ma przeszkód, aby dwóch profesjonalistów umówiło się w taki sposób. Być może takie „przejęcie” nakładów rekompensował czas trwania umowy (2 lata) lub stawka czynszu – to drugie stanowisko potwierdza strona pozwana w odpowiedzi na apelację, wskazując, iż stawka z umowy była sześciokrotnie niższa niż stawka rynkowa. Z umowy nie wynika, aby świadczenia stron były nieekwiwalentne, a tylko w takiej sytuacji można byłoby mówić o nienależnym przysporzeniu.

Sąd Apelacyjny nie widzi także naruszenia przepisu art. 5 kc przez nadużycie prawa przez pozwanego co do uniknięcia konieczności rozliczenia nakładów. Takie zapisy nie są zabronione, a zatem nie można dwóm profesjonalistom w obrocie zakazać stosowania takich klauzul, jakich użyto w umowie odnośnie nakładów. Niemniej jednak podkreślenia wymaga to, że doszło po stronie pozwanej do nadużycia prawa poprzez naganny sposób odebrania rzeczy i samowolę w tym zakresie. Nocne wtargnięcie na grunt, doprowadzenie do dewastacji terenu, choćby pozostającego we własnym władaniu, w ciągu kilku godzin, musi być ocenione negatywnie, co jednak nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

W związku z powyższym Sąd Apelacyjny, na podstawie przepisu art. 385 kpc orzekł o oddaleniu apelacji powoda.

Sąd Apelacyjny przychyła się także do stanowiska Sądu Okręgowego w kwestii orzekania w tym samym składzie po uchyleniu wyroku. Ustawa kpc nie przewiduje, by w takiej sytuacji był nakaz zmiany składu. Podkreślić także trzeba, że taka sytuacja wywołana była brakiem informacji od powoda o przekształceniach po jego stronie.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie przepisu art. 102 kpc, właśnie ze względu na szczególne okoliczności, jakimi był sposób odebrania swojej rzeczy przez (...) i wymuszenie, a w zasadzie odebranie gruntu samowolnie, bez porozumienia i wykorzystania choćby przewidzianego w tym celu powództwa windykacyjnego. Rzeczywiście strona powodowa przegrała sprawę, jednak zachowanie strony pozwanej – samowolne wydobycie przedmiotu umowy dzierżawy, bez zachowania procedur przewidzianych przepisami – stanowi wypadek szczególnie uzasadniony, uprawniający Sąd do nieobciążania strony przegrywającej kosztami w rozumieniu przepisu art. 102 kpc, jest też konsekwencją zastosowania tego przepisu przez Sąd orzekający w I instancji.

SSA Marzanna Góral SSA Dorota Markiewicz SSO (del) Anna Strączyńska