

Sygn. akt **VI ACa 885/14**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 maja 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Teresa Mróz (spr.)

Sędzia SA Ewa Stefańska

Sędzia SO (del.) Mariusz Łodko

Protokolant: – sekr. sądowy Mariola Frąckiewicz

po rozpoznaniu w dniu 30 kwietnia 2015 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa K. R.

przeciwko Agencji (...)

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 18 września 2013 r.

sygn. akt IVC 235/11

**I oddala apelację;**

**II zasądza od K. R. na rzecz Agencji (...) kwotę 5.400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

**Sygn. akt VI A Ca 885/14**

## UZASADNIENIE

Powódka K. R. wniosła o zasądzenie solidarnie od Agencji (...) i od Skarbu Państwa – Nadleśnictwo D. kwot:

- 301.178,09 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 12 lipca 2010 r. do dnia zapłaty tytułem zwrotu nakładów (art. 676 k.c.);

- 460.344,08 zł tytułem odszkodowania za poniesione straty (damnum emergens) za: uiszczony na rzecz Agencji (...) czynsz dzierżawy w okresie trwania umowy tj. od 1 października 2003 r. do 12 lipca 2010 r. w kwocie 310.366,08 zł, poniesione koszty opłaty od nieruchomości za lata 2004-2010 w kwocie 111.221,00 zł, poniesione koszty opłaty usług

ochraniarskich w kwocie 10.787,00 zł, poniesione koszty wykonania przyłącza instalacji do sieci elektroenergetycznej w kwocie 28.000,00 zł.

Ponadto powódka K. R. wniosła o zasądzenie od Agencji (...) odszkodowania za utracone korzyści (lucrum cesans) w wysokości ustalonej przez sąd.

Powódka K. R. wniosła również o wydanie wyroku wstępnego w przedmiocie zasadności wymagalnego roszczenia Powódki o zapłatę solidarnie od Agencji (...) i od Skarbu Państwa – Nadleśnictwo D. kwot:

- 301.178,09 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 12 lipca 2010 r. do dnia zapłaty tytułem zwrotu nakładów (art. 676k.c.);

- 460.344,08 zł tytułem odszkodowania za poniesione straty (damnum emergens) za: uiszczony na rzecz Agencji (...) czynsz dzierżawy w okresie trwania umowy tj. od 1 października 2003 r. do 12 lipca 2010 r. w kwocie 310.366,08, poniesione koszty opłaty od nieruchomości za lata 2004-2010 w kwocie 111.221,00 zł, poniesione koszty opłaty usług ochraniarskich w kwocie 10.787,00 zł, poniesione koszty wykonania przyłącza instalacji do sieci elektroenergetycznej w kwocie 28.000,00 zł oraz wyroku wstępnego ustalającego wysokość należnych od Agencji (...) na rzecz powódki utraconych korzyści.

Pozwana Agencja (...) wniosła o oddalenie powództwa.

Sąd Okręgowy wskazał, że ewentualne zobowiązanie pozwanych nie wynika ani z ustawy ani z umowy, wobec czego nie może stanowić zobowiązania solidarnego, a jedynie może ono być rozpatrywane w kategoriach zobowiązania in solidum.

W związku z powyższym oraz z uwagi na fakt, że zgodnie z art. 8 ustawy z dnia 8 lipca 2005 r. Dz.U.2005.169.1417 o Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa Dz.U.2005.169.1417 z późniejszymi zmianami) zastępstwo procesowe Skarbu Państwa przez Prokuratorię Generalną jest obowiązkowe do zakończenia sprawy, w sprawach rozpoznawanych w pierwszej instancji przez sąd okręgowy oraz odmienną podstawę prawną żądania wobec obu pozwanych, Sąd w oparciu o treść art. 218 k.p.c. zarządził oddzielne rozpoznanie sprawy przeciwko Skarbowi Państwa.

Wyrokiem z dnia 18 września 2013 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo i orzekł o kosztach postępowania.

Sąd Okręgowy ustalił, że w dniu 30 czerwca 1999 r. pomiędzy Dyrektorem (...) reprezentowanym przez Nadleśniczego Nadleśnictwa D. a Stołecznym Zarządem (...) zawarta została umowa o przekazanie na rok 1999, nieruchomości o powierzchni 55,66 ha nie objętej ewidencją geodezyjną stanowiącą kompleks obszarów leśnych, na cele obronności Państwa. W umowie tej zaznaczono, że tereny te nie mogą być przedmiotem dzierżawy, najmu, lub użytkowania.

Od dnia 29 grudnia 2000 r. Agencja (...) gospodarowała terenem wchodzącym w skład terenów leśnych, na podstawie protokołu zdawczo odbiorczego spisane ze Stołecznym Zarządem (...).

Dnia 12 sierpnia 2003 r. Agencja (...) ogłosiła przetarg pisemny na dzierżawę na czas oznaczony na okres 10 lat przedmiotowej nieruchomości. W ogłoszeniu przetargowym podano informację, że przeznaczona do dzierżawy nieruchomość nie ma urządzonej księgi wieczystej, brak jest również wydzielenia geodezyjnego tej nieruchomości. Mimo posiadania tej informacji powódka przystąpiła do przetargu i przetarg ten wygrała.

Dnia 1 października 2003 r. pomiędzy powódką K. R., wówczas K., a Agencją (...) zawarta została umowa dzierżawy, na mocy której wydzierżawiający oświadczył, że na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego nieruchomości z dnia 29 grudnia 2000 r. gospodaruje nieruchomością położoną na terenie Gminy Z., w kompleksie leśnym wchodzącym w skład Nadleśnictwa D. w obrębie oddziałów leśnych nr (...) o powierzchni 7,0666 ha zabudowaną 16 budynkami i budowlami o łącznej powierzchni ok. 3 tys m<sup>(2)</sup> oraz infrastrukturą towarzyszącą w postaci urządzonych dróg, chodników, utwardzonych placów, boisk do gry, ogrodzenia i oświetlenia terenu oraz, że nieruchomość

nie posiada wydzielenia geodezyjnego, trwają prace mające na celu wydzielenie geodezyjne, w trakcie którego może ulec zmniejszeniu powierzchnia gruntu przynależnego do budynków do powierzchni 5,15 ha, jak również, że nieruchomości nie posiada urządzonej księgi wieczystej (§ 1 umowy). Wyzierzawiający oddał opisaną wyżej nieruchomość dzierżawcy na czas określony 10 lat (§ 2 i 12 umowy). Zgodnie z umową wydzierżawiający zobowiązał się dokonać rozbiórki lub adaptacji budynków i budowli oraz zabudowania wydzierżawionej nieruchomości własnym staraniem i na własny koszt w terminie 3 lat od daty zawarcia umowy, przy czym na zabudowę wydzierżawiający miał wyrazić zgodę po przedstawieniu przez dzierżawcę kompletnego projektu budowlanego (§ 4 umowy). Nakłady poniesione na nieruchomości przez dzierżawcę po zakończeniu umowy strony uznały za w pełni zamortyzowane i, że dzierżawcy nie będzie przysługiwać z tego tytułu żadne roszczenie o zwrot poniesionych nakładów (§ 9 ust 4 umowy). W § 14 umowy strony ustaliły, że w przypadku rozwiązania umowy przez wydzierżawiającego dokonane nakłady zatrzymuje wydzierżawiający bez obowiązku rozliczenia dzierżawy oraz, że wydzierżawiający może ubiegać się o nabycie nieruchomości na warunkach i zasadach określonych w art. 37 ust 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami .

Powódka dokonała inwentaryzacji budynków, oceny technicznej i kosztorysu oraz, jak twierdzi, bliżej nieokreślonych trwałych nakładów. Powódka nie sprecyzowała jednak, jakich nakładów dokonała. Powódka nie zabudowała terenu nieruchomości przez pierwsze trzy lata, nie przedstawiła też celem uzyskania zgody żadnego pozwolenia na budowę.

Dnia 27 sierpnia 2007 r. (z upływem trzech lat i dziesięciu miesięcy od zawarcia umowy) powódka poinformowana została przez Agencję, że na wniosek Stołecznego Zarządu (...) zawieszona została procedura przygotowująca do sprzedaży nieruchomości, w związku z zaistniałymi wątpliwościami formalno – prawnymi dotyczącymi przekazania powyższej nieruchomości na rzecz Agencji. W dniu 26 listopada 2007 r. powódka otrzymała informację od Nadleśnictwa D., że nie będzie respektować warunków umowy dzierżawy, jej zdaniem bezprawnie zawartej przez Agencję (...). W odpowiedzi na pismo powódki Agencja odpowiedziała pismem z dnia 6 października 2008 r., że nie znajduje podstaw do rozwiązania umowy. Pismami z dnia 23 grudnia 2009 r. i z dnia 1 czerwca 2010 r. powódka wzywała Agencję do zawarcia ugody.

Dnia 7 lipca 2010 r. pomiędzy powódką a Agencją (...) zawarte zostało porozumienie na mocy którego strony ustaliły, że w celu rozwiązania umowy dzierżawy sporządzą protokół zdawczo odbiorczy i że po jego podpisaniu zawrą porozumienie o rozwiązaniu umowy. Zgodnie z tym porozumieniem dzierżawca do dnia podpisania protokołu zobowiązał się przywrócić stan poprzedni nieruchomości. Protokół podpisany został dnia 12 lipca 2010 r.

Powódka liczyła, że po zakończeniu umowy dzierżawy będzie mogła kupić przedmiotową nieruchomość i dalej prowadzić tam działalność gospodarczą. Kiedy powódka dowiedziała się, że możliwość wykupienia tej nieruchomości jest wątpliwa, przestała inwestować w nieruchomość. Umowa dzierżawy nie została powódce wypowiedziana i powódka mogła tę umowę kontynuować do jej upływu to jest do 31 grudnia 2012 r. Uznając jednak, że przy braku perspektywy możliwości wykupienia gruntu, jej plany gospodarcze nie zostaną zrealizowane, to ona sama dążyła do rozwiązania umowy dzierżawy. Cel ten powódka osiągnęła zawierając porozumienie z dnia 7 lipca 2010 r.

Sąd oddalił wniosek dowodowy powódki o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa na okoliczność ustalenia, jakie prace przeprowadziła powódka. Mimo, że powódka reprezentowana była przez profesjonalnego pełnomocnika, to Sąd nie mógł wydać postanowienia dowodowego o treści przewidzianej w art. 236 k.p.c. W postanowieniu o przeprowadzeniu dowodu sąd musi bowiem najpierw oznaczyć fakty podlegające stwierdzeniu a potem środek dowodowy. Aby jednak oznaczyć fakty podlegające stwierdzeniu, to strona musi sformułować określone twierdzenia. W przedmiotowej sprawie to powódka powinna była określić, jakie nakłady poniosła, a dopiero gdy pozwany zaprzeczy jej twierdzeniom, wnosić o powołanie określonych dowodów na potwierdzenie swoich twierdzeń. Wobec tego, że powódka nie określiła, jakie nakłady poniosła, Sąd Okręgowy stwierdził, że nie było potrzeby potwierdzenia jej twierdzeń, których nie sformułowała.

Z tych samych powodów Sąd oddalił wniosek o powołanie dowodu z opinii biegłego do spraw organizacji, zarządzania i ekonomii przedsiębiorstw na okoliczność ustalenia wartości utraconych przez powódkę korzyści. Sąd podkreślił, że w tym zakresie powódka nie tylko nie sformułowała żadnych twierdzeń, ale też nie złożyła żadnego żądania.

Powódka nawet nie podała wartości przedmiotu sporu i w związku z tym wpis od tej wartości nie został pobrany. Co prawda powódka zwolniona została od opłaty od pozwu powyżej 10.000 zł, to jednak zwolnienie to dotyczy tej części roszczenia, co do której wartość pozwu powódka określiła. Sąd podkreślił, że powódka wносиła o wydanie w tym zakresie wyroku wstępnego, jednakże po pierwsze Sąd nie ma obowiązku wydawać takiego wyroku, a po drugie w wyroku wstępnym Sąd może uznać roszczenie za usprawiedliwione co do zasady, a nie w zakresie ustalenia wartości żądania. Wobec tego, że powódka nie została wezwana w tym zakresie w trybie art. 130 k.p.c. do podania wartości przedmiotu sporu i wpłacenia wpisu sądowego, a sprawa skierowana została do rozpoznania to art. 126<sup>1</sup> § 1 k.p.c. nie mógł mieć zastosowania.

Sąd oddalił wszystkie wnioski dowodowe zgłoszone w odpowiedzi na pozew w oparciu o treść art. 217 § 2 k.p.c. uznając, że okoliczności sporne zostały dostatecznie wyjaśnione. Poza tym ustalony przez Sąd stan faktyczny nie był sporny między stronami. Poza sporem pozostawało to, że strony zawarły w 2003 r. umowę dzierżawy na 10 lat oraz, że umowa ta została rozwiązana w 2010 r. Niesporne było, jakie nakłady poniosła powódka na nieruchomości, ponieważ powódka nie sformułowała twierdzenia określającego te nakłady, uniemożliwiając tym samym wypowiedzenie się na ten temat pozwanemu. Niesporna była też wysokość utraconych korzyści, ponieważ powódka nie sprecyzowała roszczenia w tym zakresie. Niesporna była wysokość kosztów, które powódka poniosła na utrzymanie nieruchomości. Sporna pozostała kwestia dotycząca odpowiedzialności pozwanej Agencji za zwrot nakładów i odszkodowania za poniesione straty.

W tych okolicznościach Sąd Okręgowy uznał, że roszczenie powódki nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd podkreślił, że powódka K. R. zarówno przystępując do przetargu jak i podpisując umowę dzierżawy była poinformowana o tym, że stan prawny nieruchomości nie jest uregulowany. Dla przedmiotowej nieruchomości nie było założonej księgi wieczystej, a nadto teren ten nie był wyodrębniony geodezyjnie. Co prawda powódka mogła liczyć na wykupienie tej nieruchomości w oparciu o treść art. 37 ust 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, to jednak nie mając wiedzy czyją własnością jest nieruchomość w chwili podpisania umowy dzierżawy, a tym bardziej, czyją własnością ta nieruchomość będzie z upływem lat 10 po zakończeniu umowy dzierżawy, powódka nie mogła być pewna tego, że rzeczywiście uprawnienie do wykupu nieruchomości uzyska. W tej sytuacji Sąd uznał, że ewentualne wszelkie nakłady, które poczyniła powódka na tę nieruchomość poczyniła na własne ryzyko, zwłaszcza, że zgodnie z umową (§ 9 ust. 4) dzierżawcy nie miały przysługiwać jakiegokolwiek roszczenia o zwrot poniesionych nakładów.

Umowa dzierżawy nie została wypowiedziana przez wydzierżawiającego. Ostatecznie dla nieruchomości, w skład której wchodziła przedmiotowa nieruchomość założona została przez Sąd Rejonowy w Wołominie księga wieczysta nr (...), w której w dziale II jako właściciela wpisano Skarb Państwa reprezentowany przez Nadleśniczego Nadleśnictwa D.. Sąd Rejonowy w Wołominie postanowieniem z dnia 21 lipca 2005 r. oddalił wnioski Gminy Z. o odłączenie z tej księgi działek o powierzchni 43.1091 ha i założenie dla nich nowej księgi wieczystej. Identyczny wniosek zgłoszony ponownie przez Gminę odrzucił ostatecznie Sąd Najwyższy postanowieniem z dnia 5 listopada 2010 r. sygn. akt I CSK 73/10. Właścicielem nieruchomości jest zatem obecnie Skarb Państwa. Sąd podniósł, że gdyby rozstrzygnięcia sądów co do własności tej nieruchomości były inne to właścicielem nieruchomości byłaby Gmina Z.. Zatem, gdyby powódka kontynuowała umowę dzierżawy (do czego nie było przeszkód) i zgodnie z tą umową zabudowała ją na podstawie pozwolenia na budowę, mogła liczyć na wydanie albo przez wojewodę, albo przez radę lub sejmik gminy zarządzenia lub uchwały, zwalniającej z obowiązku zbycia nieruchomości w drodze przetargu. Sąd podkreślił, że choć nie wiadomo, czy cena zbycia odpowiadałaby powódce, jak również niemożności przewidzenia, czy zarządzenie lub uchwała mogły być wydane w sytuacji, w której Nadleśnictwo kwestionowało ważność zawarcia umowy dzierżawy, to jednak Agencja (...) zachowała się wobec powódki lojalnie i gdy tylko dowiedziała się o zawieszeniu procedury przygotowania do sprzedaży nieruchomości przez Stołeczny Zarząd (...), w wyniku powstania wątpliwości formalno-prawnych dotyczących przekazania nieruchomości na rzecz Agencji, to poinformowała o tym powódkę. Powódka mogła więc wówczas podjąć decyzję, czy kontynuować umowę dzierżawy ponosząc ryzyko inwestowania czy też z inwestycji tej zrezygnować. Powódka zdecydowała o kontynuowaniu umowy dzierżawy, która ostatecznie została rozwiązana za porozumieniem stron.

Sąd wskazał, że Agencja (...), która dysponowała przedmiotową nieruchomością na podstawie protokołu zdawczo odbiorczego spisane w dniu 29 grudnia 2000 r., która jest powołana do gospodarowania, zwłaszcza zbędnym na cele obronności kraju, mieniem wojskowym, miała pełne prawo zawrzeć z powódką przedmiotową umowę dzierżawy. Nie miała ona możliwości przewidzenia, że dojdzie do sporu co do stanu prawnego nieruchomości. Agencja wykonywała jedynie swoje zadania statutowe.

Sąd Okręgowy wskazał, że powódka nie tylko nie udowodniła, ale nawet nie sformułowała, jakich ulepszeń rzeczy dokonała. Jeżeli powódka poniosła wydatki na inwentaryzację budynków, ich ocenę techniczną i kosztorys, to są to nakłady wstępne, które nie powodują ulepszenia rzeczy. Agencja nie ma zatem obowiązku płacić za wydatki powódki dlatego, że po pierwsze nie ulepszają one rzeczy, po drugie Agencja nie chce tego „ulepszenia” zatrzymać, po trzecie Agencja z góry w umowie dzierżawy uprzedzała powódkę, że nie będzie płacić za ulepszenia (§ 9 ust.4 umowy), po czwarte w porozumieniu rozwiązującym umowę powódka zgodziła się przywrócić stan poprzedni nieruchomości.

Sąd pierwszej instancji powołał się na pogląd wyrażony w orzeczeniu Sądu Najwyższego (sygn. akt IV CSK 44/13), że żądanie przywrócenia stanu poprzedniego określone w art. 676 k.c. powinno być ograniczone do wyjątkowych sytuacji i że należy badać, czy korzystający z tego uprawnienia nie nadużywa prawa (art. 5 k.c.). W ocenie Sadu Okręgowego w przedmiotowej sprawie, skoro Agencja od samego początku uprzedzała, że nie będzie płacić za żadne ulepszenia, to korzystając ze swego ustawowego prawa żądania przywrócenia stanu poprzedniego, nie nadużywa prawa. Ponadto pozwana lojalnie informowała powódkę nie tylko o nieuregulowaniu stanu prawnego wydzierżawianej nieruchomości, ale również niezwłocznie poinformowała ją o zawieszeniu procedury przygotowującej do sprzedaży nieruchomości, czym uchroniła powódkę od dalszych wydatków.

W związku z powyższym, w ocenie Sądu Okręgowego brak jest podstawy prawnej nakładającej na pozwaną obowiązek zapłaty na rzecz powódki jakiegokolwiek kwoty tytułem zwrotu nakładów, z pewnością podstawy takiej nie stanowi art. 676 k.c. Podobnie brak jest podstaw do zasądzenia od pozwanej na rzecz powódki odszkodowania za poniesione straty.

Sąd podkreślił, że wydatki poniesione na czynsz dzierżawy w okresie jej trwania, koszty opłaty podatku od nieruchomości i koszty ochrony, nie mogą stanowić straty. Są to bowiem normalne, typowe wydatki ponoszone przez każdego wydzierżawiającego. To że dzierżawca nie odniósł korzyści czy zysków z dzierżawy nie uprawnia go do żądania zwrotu czynszu i innych tego typu wydatków. W takiej sytuacji powódka mogłaby ewentualnie żądać zwrotu nienależnego świadczenia z uwagi na nie osiągnięcie zamierzonego celu tego świadczenia (art. 410 k.c.). Powódka po pierwsze jednak takiego roszczenia nie sformułowała, uniemożliwiając tym samym wykazanie przez pozwaną okoliczności określonych w art. 409 k.c. Po drugie nie wykazała, że pozwana bezpodstawnie wzbogaciła się jej kosztem (z góry była bowiem uprzedzana o nieuregulowanym stanie prawnym nieruchomości, inwestowała zatem na własne ryzyko). Po trzecie z tytułu poniesionych przez powódkę podatków i opłat za ochronę, Agencja nie jest wzbogacona.

Koszty wykonania przyłącza instalacji do sieci elektroenergetycznej może być traktowane jako ulepszenie. Pozwana nie ma jednak obowiązku za nie płacić z powodów omówionych wyżej.

Powódka nie sformułowała wysokości roszczenia o odszkodowanie za utracone korzyści, niezasadnie oczekując, że ustali je sąd i sąd zasądzi na jej rzecz odszkodowanie w ustalonej przez siebie wysokości. W tej sytuacji Sąd oddalił powództwo w tym zakresie z dwóch powodów. Po pierwsze uwzględnienie tak sformułowanego roszczenia nie było możliwe (choć niewątpliwie Sąd popełnił w tym zakresie błąd we wstępnej fazie procesu nie wzywając pełnomocnika powódki do dokładnego określenia żądania, w oparciu o treść art. 130 k.p.c. w zw. z art. 187 § 1 pkt. 1 k.p.c., a następnie nie obliczając i nie wzywając pełnomocnika pozwanej do wpłacenia wpisu od tego roszczenia (art. 126 k.p.c.). Po drugie nawet, gdyby powódka określiła wysokość żądania, to należałoby uznać je za niezasadne. Powódka bowiem z góry wiedziała, że stan prawny nieruchomości jest nieuregulowany, a zatem podejmując przedsięwzięcie gospodarcze działała na własne ryzyko. Poza tym o zawieszeniu procedury przygotowującej do sprzedaży nieruchomości została poinformowana niezwłocznie i sama podjęła decyzję o rozwiązaniu umowy oraz pomiędzy działaniem pozwanej a ewentualną utratą korzyści nie ma adekwatnego związku przyczynowego. Powódka nie zagospodarowała bowiem wydzierżawionej nieruchomości, zrealizowała swoje zamierzenie gospodarcze jedynie w nieznacznym początkowym

zakresie. Odpowiedź zatem na pytanie czy powódka osiągnęłaby w przyszłości jakikolwiek zysk jest niemożliwa albo co najmniej hipotetyczna. Sąd podkreślił, że powódka zdawała sobie z tego sprawę oczekując, że wysokość utraty przez nią ewentualnej korzyści określi za nią sąd.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w oparciu o treść art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego orzeczenie wniosła powódka. Zaskarżając wyrok w całości zarzuciła Sądowi Okręgowemu naruszenie prawa procesowego:

- art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 232 k.p.c. przez dokonanie dowolnej oceny dowodów i uznanie, że powódka nie wywiązała się z obowiązku udowodnienia okoliczności, z których wywodzi skutki prawne,

- art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. polegające na niewzięciu pod uwagę przedłożonych wyliczeń ekspertów prywatnych na okoliczność domniemanej szkody, co w ramach niniejszej sprawy jest kwestią wymagającą dopuszczenia dowodu z opinii biegłego,

- art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. w zw. z art. 471 k.c. polegające na bezzasadnej odmowie przeprowadzenia dowodu z opinii biegłych na okoliczność wysokości poniesionej szkody na skutek zawarcia nieważnej ex tunc umowy dzierżawy,

- art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 58 k.c. przez nierozpoznanie z urzędu kwestii nieważności umowy dzierżawy w kontekście zarzutu pozwanego Skarbu Państwa o raku pierwotnej niemożliwości dokonania przez pozwaną Agencję czynności rozporządzających a w szczególności na własne życzenie ze względu na zaniechanie z mocy swojej decyzji sprawdzenia akt wnioskowanej sprawy sporu pomiędzy pozwanymi o prawo do dysponowania przedmiotową nieruchomością,

- art. 130 k.p.c. w zw. z art. 187 § 1 pkt 1 k.p.c. w zw. z art. 126 k.p.c. przez zaniechanie przez sąd wezwania powódki do usunięcia braków pisma procesowego poprzez sprecyzowanie żądania,

- art. 217 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. przez oddalenie wniosków dowodowych powódki i poczynienie ustaleń faktycznych bez przeprowadzenia niezbędnego postępowania dowodowego, pomimo, że przedmiotem tych dowodów były okoliczności mające zasadnicze znaczenie dla oceny zasadności wniesionego powództwa,

- art. 133 § 3 k.p.c. przez doręczenie odpowiedzi na pozew bezpośrednio powódce pomimo, że ustanowiła ona profesjonalnego pełnomocnika.

W konkluzji apelacji powódka wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania. Ponadto powódka wniosła na podstawie art. 380 k.p.c. o rozpoznanie postanowienia Sądu Okręgowego z dnia 18 września 2013 r. oddalającego wnioski dowodowe powódki oraz wniosła o ich przeprowadzenie przez sąd drugiej instancji.

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

**Apelacja powódki pozbawiona jest uzasadnionych podstaw prawnych i jako taka podlega oddaleniu.**

Sąd Apelacyjny aprobuje poczynione przez Sąd Okręgowy ustalenia faktyczne i przyjmuje je za własne. Na akceptację również zasługuje konkluzja sądu pierwszej instancji co do niezasadności zgłoszonego przez powódkę roszczenia.

Najistotniejsze w niniejszym postępowaniu znaczenie ma umowa dzierżawy łącząca powódkę z pozwaną Agencją, płynące z niej uprawnienia i obowiązki dla stron umowy .

Przede wszystkim podkreślić należy, że umowa ta wbrew twierdzeniom powódki nie była dotknięta nieważnością z przyczyn, na które wskazywała powódka. Stosownie do art. 694 k.c. do umowy dzierżawy stosuje się odpowiednio przepisy o najmie z zachowaniem przepisów o dzierżawie. Fakt, że wynajmujący nie jest właścicielem rzeczy

wynajmowanej, co więcej, że nie przysługuje mu jakikolwiek tytuł prawny do tej rzeczy nie powoduje nieważności umowy. Należy zwrócić uwagę, że Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 14 kwietnia 1961 r. w sprawie III CR 806/60 stwierdził, że spełnieniu świadczenia wynikającego z umowy najmu nie stoi na przeszkodzie fakt, że wynajmujący nie jest właścicielem przedmiotu najmu. Jeśli niewłaściciel spełnił swe świadczenia, najemca nie może się uchylić od wzajemnego świadczenia wynikającego z umowy na tej podstawie, że wynajmujący nie był uprawniony do dysponowania przedmiotem najmu. Tak samo nie może się uchylić od odpowiedzialności za szkodę, jaką wyrządził w przedmiocie najmu. Innymi słowy, aby można było uznać umowę dzierżawy za prawnie ważną i skuteczną nie jest konieczne legitymowanie się przez wydzierżawiającego tytułem własności do nieruchomości będącej przedmiotem umowy, czy też innym prawem dającym mu możliwość dysponowania nieruchomością.

Bez znaczenia dla oceny ważności umowy dzierżawy jest postanowienie umowy z dnia 30 czerwca 1999 r. zawartej między Dyrektorem (...) a Stołecznym Zarządem (...), zgodnie z którym grunty przekazane w użytkowanie nie mogą być przedmiotem dzierżawy, najmu lub użyczenia na inne cele niż związane z obronnością i bezpieczeństwem Państwa. Zapis ten powoduje powstanie stosunków obligacyjnych jedynie między stronami tej umowy bez wpływu na stosunki między powódką a pozwaną Agencją.

Wobec powyższego wszelkie zarzuty powódki oparte na twierdzeniach o nieważności umowy, w tym zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. i 471 k.c. polegające na bezzasadnej odmowie przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego na okoliczność wysokości szkody poniesionej przez powódkę na skutek zawarcia nieważnej ex tunc umowy, jak również zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 58 § 1 k.c. przez nierozważenie z urzędu kwestii nieważności umowy, pozbawione są uzasadnionych podstaw prawnych. Ubocznie jedynie należy wskazać, że zawiśnięcie sporu między pozwanymi o prawo dysponowania przedmiotową nieruchomością pozostaje bez wpływu na rozstrzygnięcie roszczenia przedmiotowej sprawy.

Przechodząc do analizy umowy dzierżawy należy dokonać oceny czy i jakie uprawnienia wpływały z przedmiotowej umowy dla powódki. Przede wszystkim podkreślenia wymaga, że powódka zawierając umowę miała wiedzę co do braku urzędzonej dla dzierżawionej nieruchomości księgi wieczystej oraz braku wydzielenia geodezyjnego nieruchomości, ponadto powódka wiedziała, że trwają prace w tym kierunku, a po wydzieleniu powierzchnia gruntu przynależnego do budynków może ulec zdecydowanemu zmniejszeniu. Powódka warunki te akceptowała.

Zgodnie z umową, powódka własnym staraniem i na własny koszt miała dokonać rozbiórki lub adaptacji budynków, własnym staraniem i na własny koszt miała dokonać w terminie 3 lat od daty zawarcia umowy zabudowy nieruchomości, na własny koszt również miała zapewnić sobie dostawy energii elektrycznej, wody, gazu i innych mediów oraz odprowadzania ścieków.

Wobec powyższego nie jest zasadne roszczenie powódki o zwrot kwot, które wydatkowała z powyższego tytułu.

Ponadto umowa przewidywała, że wszelkie nakłady poniesione przez powódkę na nieruchomość ulegną całkowitej amortyzacji i nie będzie następowało rozliczenie nakładów pomiędzy stronami.

Powódka nie może upatrywać podstaw dochodzonego roszczenia w art. 676 k.c., który to przepis daje wynajmującemu możliwość wyboru, w przypadku dokonania przez najemcę ulepszeń na nieruchomości, zatrzymania ich za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego. Raz jeszcze podkreślić należy, że w paragrafie 9 umowy strony postanowiły, że nakłady poniesione na nieruchomość przez dzierżawcę po zakończeniu umowy będą uważane za w pełni zamortyzowane i dzierżawcy nie będzie przysługiwać z tego tytułu żadne roszczenie o zwrot poniesionych nakładów.

Ponadto w paragrafie 2 porozumienia rozwiązującego umowę powódka zobowiązała się do przywrócenia stanu poprzedniego nieruchomości. Zatem roszczenie w tym zakresie jest niezasadne.

Z przedmiotowej umowy nie wynika, na jakie cele została przez powódkę wydzierżawiona nieruchomości, jakiego rodzaju działalność miała tam być przez nią prowadzona. Powódka przedmiotem roszczenia czyni również utracone korzyści, jakie miałyby przynieść działalność gospodarza.

Utracone korzyści obejmują tę część majątku poszkodowanego, o którą się jego aktywa nie powiększyły lub pasywa nie zmniejszyły, a skutek ten nastąpiłby, gdyby nie zdarzenie sprawcze, za które odpowiedzialność może być przypisana oznaczonemu podmiotowi (np. utrata zarobków, utrata spodziewanego zysku z zamierzonych transakcji handlowych, utrata korzyści z władania rzeczą).

Umowa między stronami zawarta została na czas oznaczony 10 lat. Umowa jedynie przewidywała możliwość skorzystania przez powódkę z art. 37 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Pozwana nie zapewniała powódki o zakupie przez nią przedmiotowej nieruchomości po zakończeniu umowy dzierżawy, zatem powódka nie mogła mieć pewności co do uzyskania do nieruchomości tytułu własności i uwzględniać tej okoliczności przy planowaniu ewentualnej działalności gospodarczej, jaka miała być na nieruchomości przedmiotowej prowadzona, a co za tym idzie szacowaniu potencjalnych korzyści, jakie powódka uzyskałaby z prowadzonej działalności gospodarczej.

Ponadto, jak podkreślono wyżej ani z umowy, ani z pozostałego materiału dowodowego nie wynika, by powódka rozpoczęła, bądź też miała rozpocząć określoną działalność gospodarczą, z prowadzeniem której wiązałyby się możliwości uzyskiwania korzyści.

W tych okolicznościach za niezasadny należy uznać zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. Sięgnięcie do opinii biegłego w sprawie o zapłatę w celu dokonania stosownych wyliczeń i szacunków znajduje uzasadnienie jedynie wtedy, gdy roszczenie jest uzasadnione co do zasady. Skoro zatem w sprawie brak jest jakiegokolwiek materiału na okoliczność poniesionych przez powódkę ewentualnych korzyści, nie znajdowało podstawy uwzględnienie wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego.

Nietrafny okazał się również zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 217 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c.

Co prawda powódka złożyła do protokołu zastrzeżenie w trybie art. 162 k.p.c. jednak po pierwsze wnioski dowodowe zgłoszone w toku postępowania, a które zostały przez Sąd Okręgowy oddalone nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia w okolicznościach niniejszej sprawy, w szczególności gdy idzie o wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego, o czym była mowa wyżej, po drugie z protokołu rozprawy (zapisu elektronicznego) wynika, że zastrzeżenie nie odpowiada warunkom, od których zależy skuteczność zastrzeżenia w kontekście zarzutów apelacji oraz wniosku o przeprowadzenie w trybie art. 380 k.p.c. kontroli wydanego przez sąd pierwszej instancji postanowienia dowodowego. Należy podkreślić, że w wyroku z dnia 27 listopada 2013 r. (V CSK 544/12) Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że z treści art. 162 k.p.c. wynika, że strona ma zwrócić uwagę sądowi na uchybienie przepisom postępowania. Oznacza to, że nie jest wystarczające zwrócenie się do sądu o zaprotokołowanie, że strona zgłasza i wnosi o wpisanie zastrzeżenia do protokołu. Zastrzeżenie będzie skuteczne, jeżeli strona wskaże przepisy, które sąd, jej zdaniem, naruszył. Zastrzeżenie zgłoszone przez powódkę warunkom tym nie odpowiada.

Zgodnie z art. 187 § 1 pkt 1 k.p.c. pozew powinien dokładnie określać przedmiot żądania. Powódka domagając się zasądzenia kwoty utraconych korzyści wniosła o wydanie w tym zakresie wyroku wstępnego, w którym to sąd miałby wysokość utraconych korzyści określić. Mimo to należy podkreślić, że Sąd miał obowiązek wezwania powódki do uzupełnienia pozwu w zakresie określenia przedmiotu roszczenia, jednakże zaniechanie Sądu nie miało wpływu dla rozstrzygnięcia sprawy. Jak już wyżej wspomniano powódka miała świadomość tego, że umowa zawarta jest na 10 lat przy braku pewności, że będzie możliwość jej kontynuowania w przyszłości, powódka nie przedsięwzięła przez czas trwania umowy żadnych czynności dla skonkretyzowania profilu działalności gospodarczej. Dlatego też powyższe uchybienie Sądu, które powódka wytknęła w apelacji pozostawało bez wpływu na treść rozstrzygnięcia.

Podobnie bez znaczenia dla rozstrzygnięcia pozostaje zarzut naruszenia art. 133 § 3 k.p.c. skoro pozew przeciwko Skarbowi Państwa Nadleśnictwu D. wyłączony został do odrębnego postępowania.



***Mając powyższe okoliczności na uwadze, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł jak w sentencji wyroku. O kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygnięto zgodnie z art. 98 k.p.c. stosownie do jego wyniku.***