

Sygn. akt VI A Ca 1718/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 czerwca 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Teresa Mróz

Sędziowie: SA Małgorzata Kuracka

SO (del.) Marcin Łochowski (spr.)

Protokolant: sekr. sądowy Beata Pelikańska

po rozpoznaniu w dniu 12 czerwca 2015 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa M. K.

przeciwko Zakładom (...) S.A. w likwidacji w W.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 13 sierpnia 2014 r., sygn. akt XX GC 1244/13

I zmienia zaskarżony wyrok w części w ten sposób, że w punkcie pierwszym oddala powództwo co do kwoty 4691300 zł (cztery miliony sześćset dziewięćdziesiąt jeden tysięcy trzysta złotych), a w punkcie trzecim zasądza od M. K. na rzecz Zakładów (...) S.A. w likwidacji w W. kwotę 7217 zł (siedem tysięcy dwieście siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

II zasądza od M. K. na rzecz Zakładów (...) S.A. w likwidacji w W. kwotę 15400 zł (piętnaście tysięcy czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt VI ACa 1718/14

UZASADNIENIE

M. K. wniosła o zasądzenie od Zakładów (...) S.A. w W. kwoty 4.811.403,26 zł. Powódka wskazała na zawartą przez strony w dniu 20 sierpnia 1996 r. umowę najmu, z której wynikał dla pozwanej spółki obowiązek zwrotu nakładów, oszacowanych przez powódkę na kwotę 4.752.535,03 zł. Umowa – kilkakrotnie zmieniana – została wypowiedziana przez pozwanego (wynajmującego) – z jego winy – ze skutkiem na dzień 31 stycznia 2010 r. W ocenie powódki, uzasadnia to także żądanie zapłaty odszkodowania w kwocie 58.868,23 zł z tytułu zwrotu korzyści, jakie powódka mogła osiągnąć do końca umówionego okresu najmu.

Zakłady (...) S.A. w likwidacji w W. wniosły o oddalenie powództwa i zwrot kosztów procesu. Pozwany zarzucił, że umowa z dnia 13 marca 2002 r. była ważna, ewentualne nakłady powinny być zatem rozliczane zgodnie z postanowieniami jej § 6 ust. 2. Zapewnił, że do rozwiązania umowy doszło w sposób dorozumiany, za porozumieniem

stron, kwestionując nadto wyrządzenie powódce szkody. Według pozwanego, roszczenia odszkodowawcze służyć mogą wyłącznie poddzierżawcom. Pozwany zarzucił także nieudowodnienie faktu poczynienia przez powódkę nakładów i ich wysokości.

Sąd Okręgowy w Warszawie wyrokiem z dnia 4 czerwca 2012 r. oddalił powództwo i orzekł o kosztach postępowania.

Sąd I instancji ustalił, że w dniu 20 sierpnia 1996 r. przedsiębiorstwo państwowe Zakłady (...) w W. oraz M. K. zawarli umowę najmu lokalu użytkowego o łącznej powierzchni 3.344,6 m², znajdującego się w W. przy ul. (...) (obecnie ul. (...)), z przeznaczeniem na prowadzenie działalności handlowej, na czas określony do dnia 30 czerwca 2006 r. W skład lokalu wchodziła powierzchnia 1.150 m² (650 m² na parterze i 500 m² w przyziemiu), użytkowana, jako pomieszczenia magazynowe. Umawiające się strony ustaliły, że najemczyni będzie uprawniona do podnajmowania lokalu. Wykonanie przez najemczynię jakichkolwiek remontów, przebudowy technicznej, czy innych prac budowlanych wymagało uzyskania zezwolenia i uzgodnienia ich zakresu z wynajmującym (§ 8 ust. 1 umowy) Z chwilą rozwiązania umowy, wykonane przez najemczynię ulepszenia stawały się własnością wynajmującego, o ile nie zażądał on przywrócenia stanu poprzedniego (§ 6 ust. 3 umowy) Tylko w przypadku rozwiązania umowy przed dniem 31 grudnia 2002 r. z przyczyn, za które wyłączną odpowiedzialność ponosił wynajmujący, był on zobowiązany do zwrotu najemczyni nakładów poczynionych na ulepszenie przedmiotu najmu (§ 6 ust. 4 umowy). Aneksem z dnia 14 kwietnia 1997 r. najmem objęte zostały także pomieszczenia o powierzchni 598 m² na pierwszym piętrze budynku. Dokonane w nich ulepszenia stawały się – bezpłatnie – własnością wynajmującego, chyba że do rozwiązania umowy doszło z jego winy. Dalsza zmiana umowy, nie dotycząca jednak nakładów, wynikała z aneksu z dnia 22 stycznia 1999 r. W dniu 13 marca 2002 r. przedsiębiorstwo państwowe Zakłady (...) oraz powódka dokonali zmiany umowy z dnia 20 sierpnia 1996 r., określonej wówczas, jako umowa dzierżawy. Strony zadecydowały m.in. o przedłużeniu okresu najmu do dnia 31 sierpnia 2011 r., a najemczyni zobowiązała się do wykonania – w terminie do 31 marca 2003 r., prac remontowych i adaptacyjnych o wartości nie niższej niż 1.000.000 zł, które po zakończeniu najmu miały się stać nieodpłatnie własnością wynajmującego, z wyłączeniem nakładów na adaptację klubu muzycznego (pod warunkiem doprowadzenia wynajmowanych pomieszczeń do stanu pierwotnego, z uwzględnieniem normalnego zużycia). Rozwiązanie umowy z przyczyn leżących po stronie wydierżawiającego uprawniało najemczynię do żądania zwrotu nakładów do wysokości 500.000 zł.

O zawarciu umowy nie został powiadomiony Minister Skarbu Państwa, pomimo bezwzględного wymogu przewidzianego w art. 5 ustawy z dnia 8 sierpnia 1996 r. o zasadach wykonywania uprawnień przysługujących Skarbowi Państwa (Dz.U. Nr 106 z 1996 r., poz. 493 ze zm. – dalej, jako: „u.z.w.u.”). Kolejne zmiany umowy, nie dotyczące nakładów, wynikały z aneksów podpisanych w dniach 19 lipca 2002 r. i 10 czerwca 2008r.

Pismem z dnia 15 października 2009 r. wynajmujący złożył oświadczenie o rozwiązaniu umowy, za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia, ze skutkiem na dzień 31 stycznia 2010 r. Protokolarne przekazanie lokalu wynajmującemu nastąpiło w dniu 1 lutego 2010 r.

Lokal o powierzchni 1.150 m² (650 m² na parterze i 500 m² w przyziemiu) z przeznaczeniem na cele biurowo-magazynowe był przedmiotem umów podnajmu zawartych w dniu 28 grudnia 1996 r. przez M. K. ze spółką z o.o. (...) w W., a następnie przez podnajemcę ze spółką z o.o. (...). W okresie od 2001 r. do 2003 r., w pomieszczeniach tych został urządzony klub muzyczny. Poczynione w związku z tym nakłady mają obecnie wartość 4.691.300 zł. Po rozwiązaniu umów podnajmu poczynione przez spółkę (...) nakłady stały się własnością najemczyni (podnajmującej) M. K..

Sąd Okręgowy uznał, że łącząca M. K. i Zakłady (...) umowa najmu z dnia 20 sierpnia 1996 r. nie została skutecznie zmieniona aneksem podpisanym w dniu 13 marca 2002 r. Brak zawiadomienia o woli zawarcia umowy Ministra Skarbu Państwa, wymaganego przez art. 5 u.z.w.u. (w brzmieniu z daty aneksu do umowy najmu), skutkuje nieważnością tego aneksu, na którą pozwana powoływała się przy wypowiedzeniu najmu. Zapewnienie spółki o ważności aneksu jest prawnie ambiwalentne, skoro równocześnie nie przedstawia ona dowodu powiadomienia Ministra Skarbu Państwa. Wymóg z art. 5 u.z.w.u. niewątpliwie odnosił się do umowy stron, skoro rynkowa wartość

przedmiotu najmu przekraczała równowartość 50.000 euro. Umowa nie stała się przy tym ważna przez fakt jej wykonywania.

W braku dowodu zgodnej woli obu stron co do rozwiązania umowy z dnia 20 sierpnia 1996 r., należało uznać, że strony były nadal związane jej postanowieniami, także tymi, które dotyczyły ulepszeń i rozliczania ich wartości po zakończeniu stosunku najmu. Nieważność aneksu z 13 marca 2002 r. spowodowała natomiast, że dalsze zajmowanie lokalu przez M. K. po dacie określonej w § 6 ust. 1 umowy, za zgodą wynajmującego, było równoznaczne z zawarciem umowy najmu na czas nieokreślony, jak stanowi o tym art. 674 k.c. W konsekwencji, pozwanej, jako wynajmującemu służyło prawo do rozwiązania umowy za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia, stosownie do art. 688 k.c.

Nieważność postanowień aneksu z dnia 13 marca 2002 r. oznacza także, iż powódka nie może skutecznie żądać zapłaty odszkodowania za czas pozostały do upływu okresu, na jaki umowa najmu została nim przedłużona (od zakończenia okresu wypowiedzenia w dniu 1 lutego 2010 r. do dnia 31 sierpnia 2011 r.). Roszczenie o zapłatę odszkodowania w kwocie 58.868,23 zł, z tytułu utraconych korzyści podlegało przeto oddaleniu, jako nieuzasadnione (art. 471 k.c.).

W ocenie Sądu Okręgowego, nakłady na lokal (ulepszenia) dokonane za wiedzą i zgodą wynajmującego w okresie obowiązywania umowy z 20 sierpnia 1996 r. podlegają rozliczeniu zgodnie z § 6 ust. 3 umowy. Zapis ten nie jest jednoznaczny. Przy jego interpretacji należało odnieść się do ust. 4, w którym strony zastrzegły prawo najemcy do żądania zapłaty wartości ulepszeń w przypadku rozwiązania umowy przed rokiem 2002. A contrario, w sytuacji obowiązywania umowy po tej dacie, wynajmujący miał prawo zatrzymać nakłady bezpłatnie. Identyczną zasadę strony przewidziały dla lokalu o powierzchni 598 m² na pierwszym piętrze budynku, stanowiącego przedmiot najmu na podstawie aneksu z dnia 14 kwietnia 1997 r.

Według Sądu Okręgowego, M. K. nie dowiodła istnienia podstawy kontraktowej lub ustawowej upoważniającej ją do skutecznego żądania zapłaty wartości nakładów pozostawionych w lokalu przy ul. (...) (obecnie (...)). Podstawy takiej nie może stanowić, dotknięty nieważnością aneksu z dnia 13 marca 2002 r. Powódka nie może także rozliczać nakładów na zasadach określonych w art. 226 – 231 k.c., odnoszących się do bezumownego posiadania nieruchomości. W dacie ich dokonania strony łączyła bowiem umowa najmu lokalu, której postanowienia wyłączały art. 676 k.c.

Decyzja dotycząca ulepszeń (urządzenia klubu muzycznego) została podjęta przed podpisaniem nieważnego aneksu do umowy z 13 marca 2002 r. Powódka, jako przedsiębiorca powinna była wówczas zadbać o ochronę swych interesów majątkowych, dochowując należytej staranności przy zmianie umowy z 20 sierpnia 1996 r. Wymóg powiadomienia Ministra (...) wynikał z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa.

Na skutek apelacji powódki Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 6 czerwca 2013 r. uchylił zaskarżony wyrok w całości i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w Warszawie do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny wskazał, że Sąd Okręgowy nie dokonał kompleksowych ustaleń faktycznych w zakresie niezbędnym do merytorycznego rozstrzygnięcia o zasadności żądań pozwu. Sąd I instancji nie przeprowadził bowiem postępowania dowodowego, ani też nie poczynił jakichkolwiek ustaleń w zakresie dotyczącym ważności umowy najmu z dnia 20 sierpnia 1996 r., a skoncentrował się jedynie na kwestii ważności aneksu z dnia 13 marca 2002 r. Oceny zasadności roszczeń pozwu Sąd Okręgowy dokonał zatem wyłącznie w oparciu o postanowienia § 6 ust. 3 w zw. z § 6 ust. 4 umowy najmu z dnia 20 sierpnia 1996 r. Co istotne, powyższy argument o ważności umowy z dnia 20 sierpnia 1996 r. stanowił w zasadzie wyłączone uzasadnienie oddalenia powództwa bez jakiegokolwiek odniesienia się przez Sąd I instancji do merytorycznych przesłanek warunkujących uwzględnienie powództwa w oparciu o dyspozycję art. 226 i nast. k.c.

Sąd Apelacyjny zauważył, że już w treści pozwu powódka wskazywała, iż nie może wykluczyć, że również umowa stron z dnia 20 sierpnia 1996 r. jest nieważna. Ważność tej umowy, której przedmiotem było oddanie mienia przedsiębiorstwa państwowego do odpłatnego używania innym podmiotom na podstawie umów prawa cywilnego warunkowana była bowiem także spełnieniem przesłanek określonych w art. 46b w zw. z art. 46a ust. 3 i art. 43 ust. 3 i 4 wówczas obowiązujących przepisów ustawy z dnia 25 września 1981 r. o przedsiębiorstwach państwowych (Dz. U. 1995 Nr

154, poz. 791 ze zm. – dalej, jako: u.p.p.). Ewentualne uznanie, że określone w powyższych przepisach warunki nie zostały przez pozwanego dochowane, implikować będzie nieważność przedmiotowej umowy (a nie tylko aneksu) i w konsekwencji inną materialnoprawną podstawę prawną dla oceny zasadności żądań powódki.

Sąd Apelacyjny wskazał, że rozpoznając sprawę ponownie, Sąd I instancji w pierwszej kolejności powinien przeprowadzić postępowanie dowodowe w zakresie pozwalającym ocenić ważność zawartej przez strony umowy najmu z dnia 20 sierpnia 1996 r., w szczególności w kontekście spełnienia wymogów oddania mienia przedsiębiorstwa państwowego do odpłatnego używania innym podmiotom na podstawie umów prawa cywilnego o których mowa w art. 46b w zw. z art. 46a ust. 3 i art. 43 ust. 3 i 4 u.p.p. (w brzmieniu obowiązującym na dzień zawarcia umowy najmu). W przypadku uznania umowy z dnia 20 sierpnia 1996 r. za ważną, Sąd I instancji winien ocenić zasadność roszczeń powódki w świetle postanowień tej umowy, tj. § 6 ust. 3 i § 6 ust. 4 w zw. z art. 676 k.c. Natomiast w przypadku uznania umowy z dnia 20 sierpnia 1996 r. za nieważną, materialnoprawną podstawę oceny zasadności żądań pozwu będą stanowić przepisy art. 226 i n. k.c.

Sąd Apelacyjny zwrócił także uwagę, że ocena ważności umowy najmu z dnia 20 sierpnia 1996 r., niezależnie od kwestii nieważności aneksu z 13 marca 2002 r., wymagać będzie również dokonania przez Sąd Okręgowy ponownej oceny zasadności żądania powódki o odszkodowanie za utracone korzyści za okres dziesiętnastu miesięcy, który pozostawał od rozwiązania umowy do dnia, do którego miała ona trwać, a więc do dnia 31 sierpnia 2011 r.

Po ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 13 sierpnia 2014 r. zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 4.691.300 zł, oddalił powództwo w pozostałej części oraz obciążył pozwanego kosztami procesu.

Sąd I instancji ustalił, że zawarcie umowy z dnia 20 sierpnia 1996 r. nie zostało poprzedzone przeprowadzeniem postępowania przetargowego. Był to wymóg bezwzględny, który wynikał z treści art. 46 ust. 3 w zw. z art. 46a ust. 3 u.p.p., obowiązujących w momencie zawierania umowy najmu.

Przesłuchana na rozprawie w dniu 1 sierpnia 2014 r. powódka potwierdziła jednoznacznie, że przed zawarciem umowy nie było prowadzone żadne postępowanie przetargowe. Nie składała również żadnych ofert. Z kolei pełnomocnik pozwanego na rozprawie w dniu 18 kwietnia 2014 r. wskazał, że nie jest możliwe przedłożenie dokumentów potwierdzających przeprowadzenie postępowania przetargowego z uwagi na znaczny upływ czasu. Nie jest natomiast w interesie pozwanego powoływanie świadków na okoliczność, z której powód wywodzi skutki prawne.

Zdaniem Sądu Okręgowego, uznanie, że umowa najmu z dnia 20 sierpnia 1996 r. nie była poprzedzona postępowaniem przetargowym rodzi dalsze konsekwencje związane z uwzględnieniem sporządzonych w niniejszej sprawie opinii biegłego pod kątem roszczenia powódki dotyczącego bezumownego korzystania przez powódkę z przedmiotowej nieruchomości. W oparciu o opinię biegłego Sąd I instancji ustalił wartość nakładów powódki na kwotę 4.691.300 zł

W ocenie Sądu Okręgowego, powództwo zasługuje na częściowe uwzględnienie. Zgodnie z treścią art. 46 ust. 3 u.p.p., która obowiązywała w momencie zawierania umowy najmu, przedsiębiorstwo państwowe sprzedaje środki trwałe w drodze publicznego przetargu. W wypadku likwidacji przedsiębiorstwa państwowego sprzedaż środków trwałych może być również dokonana na podstawie oferty ogłoszonej publicznie bądź w wyniku rokowań podjętych na podstawie publicznego zaproszenia. Natomiast, jak wynika z treści art. 46a ust. 3 u.p.p. do odpłatnego oddania mienia przedsiębiorstwa państwowego do używania innym podmiotom na podstawie umów prawa cywilnego stosuje się odpowiednio przepisy art. 46 ust. 3 i 4 u.p.p.

Z kolei zgodnie z art. 46b u.p.p. czynności prawne, dokonane z naruszeniem przepisów art. 46 ust. 3 i 4 u.p.p., oraz czynności prawne, o których mowa w art. 46a ust. 1 u.p.p., dokonane pomimo niewyrażenia zgody przez organ założycielski, są nieważne. Ponieważ z materiału dowodowego zgromadzonego wynika jednoznacznie, że procedura przetargowa nie została przeprowadzona przed zawarciem umowy najmu, Sąd Okręgowy stwierdził, że umowa ta jest nieważna.

W konsekwencji, Sąd Okręgowy ocenił roszczenie powódki w oparciu o przepisy art. 226 i nast. k.c. Jak wynika z art. 226 § 1 k.c. samoistny posiadacz w dobrej wierze może żądać zwrotu nakładów koniecznych o tyle, o ile nie mają pokrycia w korzyściach, które uzyskał z rzeczy. Zwrotu innych nakładów może żądać o tyle, o ile zwiększają wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi. Jednakże gdy nakłady zostały dokonane po chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, może on żądać zwrotu jedynie nakładów koniecznych. Samoistny posiadacz w złej wierze może żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych, i to tylko o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem (art. 226 § 2 k.c.). Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, że ustawodawca uzależnił zakres roszczenia posiadacza o zwrot nakładów (ich równowartości pieniężnej) i skorelowanego z nim obowiązku właściciela przede wszystkim od dobrej lub złej wiary posiadacza i objął tym zakresem bądź tylko nakłady konieczne, bądź również inne nakłady. Przez nakłady konieczne rozumie się takie nakłady, których celem jest utrzymanie rzeczy w należyтым stanie, na przykład remonty i konserwacja rzeczy, zasiewy, utrzymanie zwierząt, płacenie podatków.

Samoistny posiadacz w dobrej wierze może domagać się zwrotu nakładów koniecznych o tyle, o ile nie mają pokrycia w korzyściach, które uzyskał z rzeczy. Z wartości nakładów koniecznych należy więc potrącić wartość pobranych przez posiadacza pożytków, a także korzyści, jakie uzyskał, nie płacąc za korzystanie z rzeczy. Zwrotu innych nakładów posiadacz, o którym mowa, może żądać o tyle, o ile zwiększają wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi.

W ocenie Sądu Okręgowego, powódki nie można określić inaczej, jak samoistnego posiadacza w dobrej wierze. Jeżeli posiadacz jest przekonany, że posiada rzecz zgodnie z przysługującym mu prawem i to jego przekonanie jest usprawiedliwione okolicznościami, jest posiadaczem w dobrej wierze. Zawierając umowę z pozwanym, powódka nie wiedziała o konieczności przeprowadzenia przetargu przed podpisaniem umowy. Nawet biorąc pod uwagę, że dopuściła się ze swojej strony niedopatrzenia, to trzeba wskazać, że dużo poważniejsze było niedopatrzenie ze strony pozwanego. To pozwany zakłady winny zadbać o to, aby zgodnie z zapisami ustawy przetarg został przeprowadzony, gdyż to pozwany swoje działania opierał o obowiązującą wówczas ustawę o przedsiębiorstwach państwowych. Pozwany to duża profesjonalna firma, która winna posiadać odpowiednie zaplecze związane z obsługą prawną, gdy tymczasem powódka działalność gospodarczą prowadziła jednoosobowo.

Podstawą wyliczenia nakładów poniesionych przez powódkę na przedmiotową nieruchomość była uzupełniona opinia biegłej, która swoją pierwszą opinię skorygowała o tyle, że przyjęła, że przed dokonaniem nakładów lokal był ogrzewany, a instalacja c.o. była „w zupełności wystarczająca”. Dlatego przyjęta przez Sąd Okręgowy kwota nakładów poczynionych przez powódkę na rzecz przedmiotowej nieruchomości wyniosła 4.691.300 zł. Jest to kwota niższa od kwoty dochodzonej pozwem. Przy czym Sąd I instancji uwzględnił tylko te nakłady, które wynikały z opinii.

Nieważność postanowień aneksu z 13 marca 2002 r. – w tej kwestii Sąd Okręgowy nie zmienił swojego stanowiska – oznacza, iż powódka nie może skutecznie żądać zapłaty odszkodowania za czas pozostały do upływu okresu, na jaki umowa najmu została nim przedłużona (od zakończenia okresu wypowiedzenia w dniu 1 lutego 2010 r. do dnia 31 sierpnia 2011 r.) Roszczenie o zapłatę odszkodowania w kwocie 58.868,23 zł, z tytułu utraconych korzyści podlegało w związku z tym oddaleniu, jako nieuzasadnione. (art. 471 k.c.).

Sąd Okręgowy orzekł o kosztach procesu na podstawie art. 100 k.p.c. Zgodnie z treścią tego przepisu w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Sąd może jednak włożyć na jedną ze stron obowiązek zwrotu wszystkich kosztów, jeżeli jej przeciwnik uległ tylko co do nieznaczącej części swego żądania, albo gdy określenie należnej mu sumy zależało od wzajemnego obrachunku lub oceny sądu. Powódka uległa jedynie co do niewielkiej części swojego żądania, gdyż wygrała proces w 97,5 %, dlatego w pełni uzasadnione było obciążenie pozwanego kosztami niniejszego postępowania i postępowania apelacyjnego.

Pozwany zaskarżył ten wyrok w części, tj. w zakresie pkt I. i pkt III. sentencji, zarzucając zaskarżonemu orzeczeniu naruszenie:

- art. 479¹² § 1 k.p.c. przez dopuszczenie i przeprowadzenie na rozprawie w dniu 1 sierpnia 2014 r. dowodu z przesłuchania powódki w celu ustalenia okoliczności zawarcia umowy z dnia 20 sierpnia 1996 r., podczas gdy przedmiotowy wniosek został zgłoszony dopiero na etapie wnoszenia apelacji, a powódka nie wykazała, aby wystąpiły przesłanki uwzględnienia takiego, spóźnionego wniosku dowodowego,

- art. 233 § 1 k.p.c. przez błędną ocenę materiału dowodowego, tj. zeznań powódki złożonych na rozprawie w dniu 1 sierpnia 2014 r. i wyprowadzenie z nich nieprawidłowego wniosku, że zawarcie umowy nie zostało poprzedzone przeprowadzeniem przetargu, podczas gdy powódka zeznała, że „nie przypomina sobie, aby był jakikolwiek przetarg”, a ponadto na pytanie pełnomocnika, czy w negocjacjach brały udział również inne osoby zeznała wprost, iż „nie pamięta”, w świetle których to zeznań nie można jednoznacznie stwierdzić, że przed zawarciem umowy przetarg nie został przeprowadzony,

- art. 233 § 1 k.p.c. przez wyprowadzenie ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego błędnego wniosku, że zawarcie umowy nie zostało poprzedzone przeprowadzeniem przetargu, podczas gdy żaden ze zgromadzonych w sprawie dowodów nie daje podstaw do stwierdzenia, że przetarg nie został przeprowadzony,

- art. 233 § 1 k.p.c. przez błędną ocenę materiału dowodowego, tj. umowy z dnia 28 grudnia 1996 r., umowy z dnia 1 lipca 1997 r., umowy z dnia 1 listopada 2000 r., porozumienia z dnia 9 listopada 2007 r., zeznań świadków J. K., I. P., W. A. oraz zeznań powódki i w konsekwencji wyprowadzenie z nich nieprawidłowego wniosku, że powódce przysługiwało roszczenie do pozwanej o zwrot wartości nakładów poczynionych na klub muzyczny w należącym do pozwanej budynku przy ul. (...) w W., w sytuacji gdy powódka nigdy takich nakładów nie poczyniła, a wierzytelność z tytułu nakładów poczynionych przez (...) sp. z o.o. na klub nie została przez powódkę skutecznie nabyta, ani na mocy umów z dnia 28 grudnia 1996 r. oraz z dnia 1 lipca 1997 r., ani też na mocy odrębnego przelewu wierzytelności,

- art. 233 § 1 k.p.c. przez błędną ocenę materiału dowodowego, tj. opinii biegłego z dnia 17 października 2011 r. oraz opinii uzupełniającej z dnia 31 grudnia 2011 r. przez uznanie tych opinii za rzetelne i w konsekwencji uznanie, że wartość nakładów poczynionych przez powódkę na klub muzyczny, zwiększających wartość nieruchomości w dacie wydania pozwanej wynosi 4.912.300 zł pomimo, że zgodnie z materiałem dowodowym oraz twierdzeniami powódki nie poniosła ona żadnych nakładów na klub muzyczny,

- art. 233 § 1 k.p.c. przez błędną ocenę materiału dowodowego, tj. opinii oraz opinii uzupełniającej, przez uznanie tych opinii za rzetelne pomimo licznych zastrzeżeń zgłoszonych przez pozwanego do obu opinii, które to zastrzeżenia nie zostały wyjaśnione w toku postępowania dowodowego, co powoduje, że opinie te są nieprawidłowe i nieprzydatne dla rozstrzygnięcia,

- art. 233 § 1 k.p.c. przez wyprowadzenie ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w szczególności z zeznań powódki, błędnego wniosku, że powódkę zawierającą z pozwaną umowę, bez uprzedniego przeprowadzenia przetargu należy traktować jako działającą w dobrej wierze, podczas gdy obowiązek przeprowadzenia przetargu wynikał z przepisów ustawowych o charakterze bezwzględnie obowiązującym, powódka zawierając umowę występowała jako przedsiębiorca w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, przedmiot umowy rodził znaczne zobowiązania finansowe po stronie powódki, a powódka konsultowała umowę z obsługującym powódkę radcą prawnym,

- art. 328 § 2 k.p.c. przez powołanie się w uzasadnieniu wyroku na sprzeczne, wykluczające się ustalenia, a mianowicie ustalenie, że powódka nabyła własność nakładów poczynionych przez (...) i jednocześnie stwierdzenie, iż podstawą wyliczenia nakładów poniesionych przez powódkę była opinia biegłego, która miała wskazać wartość nakładów poczynionych przez powódkę,

- art. 328 § 2 k.p.c. przez brak wyjaśnienia podstawy prawnej przyjętej za podstawę wyroku, w sytuacji gdy powódka nie poniosła żadnych nakładów na klub muzyczny, a zatem nie mogła żądać zwrotu nakładów dokonanych przez (...) na podstawie art. 226 § 1 k.c.,

- art. 65 § 1 i 2 k.c. przez błędną wykładnię oświadczeń woli stron umowy z dnia 1 lipca 1997 r. zawartej pomiędzy powódką, a (...) sp. z o.o. przez przyjęcie, że stanowiła ona aneks do umowy z dnia 28 grudnia 1996 r., podczas gdy przedmiotem umowy z dnia 1 lipca 1997 r. była zupełnie nowa, inna powierzchnia najmu, a ponadto treść umowy z 1 lipca 1997 r. nie zmieniała treści umowy z dnia 28 grudnia 1996 r.,

- art. 65 § 1 i 2 k.c. przez błędną wykładnię oświadczeń woli stron umowy z dnia 28 grudnia 1996 r. oraz 1 lipca 1997 r. przez uznanie, że z podanych umów wynika przejście na powódkę roszczenia o zwrot wartości nakładów poniesionych na klub muzyczny przez (...), podczas gdy jedynym postanowieniem tych umów regulującym „przeniesienia” nakładów jest § 7 umowy z dnia 1 lipca 1997 r. nie dotyczący jednak nakładów poniesionych na klub muzyczny, a wyłącznie nakładów poniesionych przez (...),

- art. 226 § 1 k.c. przez jego zastosowanie w sytuacji, gdy powódka nie poniosła żadnych nakładów na klub muzyczny, jak również nie nabyła w drodze przelewu wierzytelności z tytułu nakładów poniesionych przez (...) na klub muzyczny, a zatem nie wykazano, że powódce przysługuje w ogóle roszczenie o dotyczące nakładów poniesionych przez (...),

- art. 226 § 1 k.c. przez uznanie za samoistnego posiadacza w dobrej wierze przedsiębiorcę, który wchodzi w posiadanie na podstawie umowy zawartej z naruszeniem przepisów o charakterze bezwzględnie obowiązującym,

- art. 226 § 1 k.c. przez jego zastosowanie, podczas gdy w okolicznościach faktycznych niniejszej sprawy nie było podstaw, aby przypisać powódce dobrą wiarę przy zawarciu umowy,

- art. 5 k.c. przez uwzględnienie powództwa w sytuacji, gdy żądanie powódki dotyczące wynagrodzenia za nakłady na klub muzyczny było sprzeczne z zasadami współzycia społecznego, bowiem w świetle postanowień umowy powódka nie była uprawniona do żądania wynagrodzenia za nakłady, zgodnie z aneksem z dnia 13 marca 2002 r. odpowiedzialność pozwanej spółki za nakłady poniesione na klub muzyczny została ograniczona do kwoty 500.000 zł, a zatem powódka liczyła się z faktem, że nakłady staną się praktycznie nieodpłatnie własnością strony pozwanej, a korzystanie przez powódkę z nieruchomości trwało aż do dnia 1 lutego 2010 r.

W konsekwencji, pozwana spółka wniosła o zmianę wyroku w zaskarżonym zakresie i oddalenie powództwa oraz zasądzenie na rzecz strony pozwanej zwrotu kosztów procesu ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji.

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja pozwanego jest zasadna.

Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego, szczegółowo opisane w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku i przyjmuje je za własne. Sąd I instancji dokonał również, co do zasady, trafnej oceny prawnej prawidłowo ustalonego stanu faktycznego, z którą wypada się w przeważającej mierze zgodzić. Nie można jednak zaakceptować rozważań Sądu Okręgowego dotyczących pozostawiania powódki – jako posiadacza zależnego nieruchomości – w dobrej wierze. To uchybienie doprowadziło do wadliwego zastosowania art. 226 § 1 k.c., a co za tym idzie niezasadnego uwzględnienia powództwa.

Wymaga wyjaśnienia, że zgodnie z art. 386 § 6 k.p.c. ocena prawna i wskazania co do dalszego postępowania wyrażone w uzasadnieniu wyroku sądu drugiej instancji wiążą zarówno sąd, któremu sprawa została przekazana, jak i sąd drugiej instancji, przy ponownym rozpoznaniu sprawy. Oznacza to, iż zarówno Sąd Okręgowy przy wydawaniu zaskarżonego wyroku, jak i Sąd Apelacyjny rozpoznający apelację pozwanej spółki, są związane wskazaniem i oceną prawną sformułowaną w uzasadnieniu wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 6 czerwca 2013 r. W uzasadnieniu tego orzeczenia Sąd Apelacyjny wskazał m.in. na konieczność ustalenia, czy zawarcie umowy stron z dnia 20 sierpnia 1996 r. zostało poprzedzone przeprowadzeniem postępowania przetargowego, od czego uzależniona jest ważność tej umowy. W wypadku przyjęcia, że umowa z dnia 20 sierpnia 1996 r. jest nieważna, Sąd Apelacyjny uznał za niezbędne dokonanie oceny roszczenia powódki w świetle przepisów art. 226 i n. k.c.

Sąd Okręgowy w toku ponownego rozpoznania sprawy te zalecenia zrealizował. Tym samym, całkowicie chybiony jest zarzut pozwanego dotyczący naruszenia art. 479¹² § 1 k.p.c. przez dopuszczenie dowodu z przesłuchania powódki. Sąd Apelacyjny wyraźnie bowiem wskazał na konieczność przeprowadzenia postępowania dowodowego w zakresie pozwalającym ocenić ważność zawartej przez strony umowy najmu z dnia 20 sierpnia 1996 r. Tym wskazaniem co do dalszego postępowania Sąd Okręgowy był związany i nie mógł w oparciu o art. 479¹² § 1 k.p.c. pominąć dowodu z przesłuchania stron, ograniczonego do przesłuchania powódki.

Sąd Okręgowy prawidłowo ustalił, że zawarcie umowy z dnia 20 sierpnia 1996 r. nie zostało poprzedzone przeprowadzeniem postępowania przetargowego. Nie ulega wątpliwości, iż ciężar dowodu co do tego, czy przetarg został przeprowadzony spoczywał na stronie pozwanej (art. 6 k.c.). Stosownie bowiem do fundamentalnej zasady postępowania dowodowego, ciężar dowodu spoczywa na tym, kto twierdzi, a nie kto zaprzecza (ei incumbit probatio qui dicit, non qui negat – zob. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 lutego 2010 r., II CSK 449/09). Skoro pozwany twierdził, że przetarg się odbył, winien tę okoliczność udowodnić. Nie można przecież racjonalnie oczekiwać, że powódka przeprowadzi dowód na okoliczność negatywną, tj. wykaże nieprzeprowadzenie przetargu.

Chybione są zatem całkowicie zarzuty apelacji wskazujące w tym kontekście na naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. Skoro pozwany nie wykazał, że przetarg się odbył, a ciężar dowodu spoczywał w tym zakresie na nim, to należy przyjąć, że zawarcie umowy z dnia 20 sierpnia 1996 r. nie zostało poprzedzone przeprowadzeniem przetargu.

Zgodnie z art. 46 ust. 3 zd. 1 u.p.p. (w brzmieniu obowiązującym w dniu 20 sierpnia 1996 r.) przedsiębiorstwo państwowe sprzedaje środki trwałe w drodze publicznego przetargu. Przepis ten stosuje się odpowiednio do odpłatnego oddania mienia przedsiębiorstwa państwowego do używania innym podmiotom na podstawie umów prawa cywilnego (art. 46a ust. 3 u.p.p.). Nie budzi zatem wątpliwości, że zawarcie przez stronę pozwaną umowy najmu („oddanie do używania na podstawie umowy”) nieruchomości wchodzącej w skład przedsiębiorstwa wymagało przeprowadzenia publicznego przetargu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 sierpnia 1997 r., II CKN 337/97). Pozwany jednak nie udowodnił, że przetarg się odbył.

Stosownie do treści art. 46b u.p.p. czynności prawne dokonane z naruszeniem przepisów art. 46 ust. 3 i 4 u.p.p. są nieważne. Skoro umowa najmu z dnia 20 sierpnia 1996 r. została zawarta z naruszeniem art. 46 ust. 3 zd. 1 u.p.p. w zw. z art. 46a ust. 3 u.p.p., to na podstawie art. 46b u.p.p. jest nieważna. Postanowienia tej umowy nie mogą zatem stanowić dla stron źródła jakichkolwiek roszczeń.

W konsekwencji, powódka zajmowała sporną nieruchomość od dnia 20 sierpnia 1996 r. bez tytułu prawnego. Wymaga więc rozważenia, czy roszczenie powódki znajduje oparcie w przepisach regulujących rozliczenia między właścicielem a posiadaczem rzeczy (art. 226 – 230 k.c.). Należy przede wszystkim wskazać, że powódka nie była posiadaczem samoistnym, a jedynie zależnym. Oczywiście jest przecież, że nie władała przedmiotową nieruchomością jak właściciel, ale pozostawała w przekonaniu, iż łączy ją z pozwanym umowa najmu. Władała zatem nieruchomością jak najemca (art. 336 k.c.).

Zgodnie jednak z art. 230 k.c. przepisy dotyczące roszczeń samoistnego posiadacza o zwrot nakładów na rzecz, stosuje się odpowiednio do stosunku między właścicielem rzeczy a posiadaczem zależnym, o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego. Tym samym, roszczenie powódki o zwrot nakładów na nieruchomość powinno zostać ocenione przez pryzmat art. 226 – 229 k.c.

Stosownie do treści art. 226 § 1 k.c. samoistny posiadacz w dobrej wierze może żądać zwrotu nakładów koniecznych o tyle, o ile nie mają pokrycia w korzyściach, które uzyskał z rzeczy. Zwrotu innych nakładów może żądać o tyle, o ile zwiększają wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi. Jednakże gdy nakłady zostały dokonane po chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, może on żądać zwrotu jedynie nakładów koniecznych. Natomiast, samoistny posiadacz w złej wierze może

żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych, i to tylko o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem (art. 226 § 2 k.c.).

Kwestią kluczową jest wobec tego rozstrzygnięcie, czy powódka była posiadaczem zależnym w dobrej czy złej wierze. Przyjęcie, że powódka pozostawała w złej wierze ograniczałoby możliwość dochodzenia zwrotu nakładów, tylko do nakładów koniecznych i to tyle, o ile prowadziłyby to do wzbogacenia właściciela.

Przyjmuje się powszechnie, iż w złej wierze jest ten, kto, powołując się na określone prawo lub stosunek prawny, wie, że prawo to (stosunek prawny) nie istnieje, albo wprowadzając tego nie wie, ale jego braku wiedzy w tym przedmiocie nie można uznać, w okolicznościach konkretnego wypadku, za usprawiedliwiony. Innymi słowy, posiadaczem w złej wierze jest ten kto pozostaje w błędnym i nieusprawiedliwionym okolicznościami przekonaniu, że przysługuje mu prawo do korzystania z rzeczy. Pozostaje więc w złej wierze osoba, która przy dołożeniu należytej staranności mogła się dowiedzieć, że nie ma tytułu prawnego do władania nieruchomością.

Przepis art. 46b u.p.p. wprowadza wyraźną sankcję nieważności umowy najmu zawartej przez przedsiębiorstwo państwowe bez przeprowadzenia przetargu, o którym mowa w art. 46 ust. 3 zd. 1 u.p.p. Nie można przyjmować, iż osoba wchodząca w posiadanie nieruchomości na podstawie umowy najmu zawartej z naruszeniem art. 46 ust. 3 zd. 1 u.p.p. w zw. z art. 46a ust. 3 u.p.p. może być traktowana jako jej samoistny posiadacz w dobrej wierze, a więc, że ma podstawy, by uważać się za najemcę. Brak jest jakichkolwiek przesłanek do wyprowadzenia wniosku, że powódka nie mogła się z łatwością dowiedzieć o wymaganiach przewidzianych w art. 46 ust. 3 zd. 1 u.p.p. w zw. z art. 46a ust. 3 u.p.p. Wystarczyłoby zachowanie minimum staranności. Chodziło przecież o zapoznanie się z obowiązującymi przepisami rangi ustawowej. Co więcej, powódka w chwili zawierania umowy była przedsiębiorcą, co pozwala na przyjęcie, że zawarcie tego rodzaju umowy, skutkującej istotnymi zobowiązaniami finansowymi powinno być poprzedzone konsultacją z profesjonalnym prawnikiem (zob. art. 355 § 2 k.c.). N. na strony jakichkolwiek obowiązków w zakresie zapoznania się z obowiązującymi przepisami pozostawałoby w sprzeczności z konstytucyjną zasadą państwa prawnego (por. uchwała składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 1991 r., III CZP 108/91).

Inaczej rzecz ujmując, błędne przekonanie powódki o przysługiwaniu jej prawa najmu do spornej nieruchomości nie było usprawiedliwione okolicznościami, ponieważ przy zachowaniu minimum należytej staranności – uwzględniając gospodarczy charakter działalności powódki (art. 355 § 2 k.c.) – powódka mogła się dowiedzieć, że zawarta przez nią w dniu 20 sierpnia 1996 r. umowa najmu jest nieważna. Powódka pozostawała zatem posiadaczem zależnym w złej wierze.

Skoro tak, to powódka może domagać się na podstawie art. 226 § 1 k.c. jedynie zwrotu nakładów koniecznych. Rzecz jednak w tym, że będące przedmiotem niniejszego postępowania (wskazane w opinii biegłego) nakłady poniesione na wynajmowaną nieruchomość nie mogą zostać uznane za konieczne. Nakładami koniecznymi są bowiem takie, które służą utrzymaniu rzecz w stanie nie pogorszonym np. poniesione na remonty i konserwację budynku. Z pewnością takim nakładami nie są nakłady poczynione na urządzenie klubu muzycznego, a więc nakłady użyteczne – związane z ulepszeniem rzeczy (zwiększające jej wartość). Powódka nie twierdziła zresztą, że nakłady, których zwrotu się domagała były nakładami koniecznymi w rozumieniu art. 226 § 2 k.c. Roszczenie powódki nie znajduje zatem oparcia w treści art. 226 § 2 k.c.

Jeżeli zatem roszczenie powódki nie może wynikać z nieważnej umowy z dnia 20 sierpnia 1996 r., ani nie jest zasadne w świetle treści art. 226 k.c., to powództwo zasługiwało na oddalenie. W tym stanie rzeczy odnoszenie się do pozostałych zarzutów apelacji jest zbędne, skoro ewentualne inne uchybienia Sądu Okręgowego nie mogły mieć wpływu na wynik sprawy.

Z tych względów, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w pkt I. i III. ten sposób, że w oparciu o art. 226 § 2 k.c. oddalił powództwo co do kwoty 4.691.300 zł oraz na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. oraz § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej

przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. Nr 163 z 2002 r., poz. 1349 ze zm.) zasądził od M. K. na rzecz Zakładów (...) S.A. w likwidacji w W. kwotę 7.217 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Nadto, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. oraz § 12 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 6 pkt 7 ww. rozporządzenia zasądził od M. K. na rzecz Zakładów (...) S.A. w likwidacji w W. kwotę 15.400 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Wobec powyższego Sąd Apelacyjny orzekł, jak w sentencji.