

Sygn. akt I ACa 464/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 listopada 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Bogusław Dobrowolski (spr.)
Sędziowie	:	SA Krzysztof Chojnowski SA Elżbieta Bieńkowska
Protokolant	:	Izabela Lach

po rozpoznaniu w dniu 7 listopada 2014 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) **Spółki z o.o. w P.**

przeciwko (...) **w O.**

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Olsztynie

z dnia 17 lutego 2014 r. sygn. akt I C 191/12

I. oddala apelację;

II. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 5.400 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w instancji odwoławczej.

UZASADNIENIE

Powódka (...) sp. z o.o. w P. żądała od pozwanej (...) w O. kwoty 2.408.818 zł wraz z odsetkami ustawowymi od kwoty 2.261.023,35 zł za okres od dnia 1 grudnia 2007 r. do dnia zapłaty i od kwoty 147.795,37 zł za okres od 20 października 2011 r. do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu powódka podniosła, że z pozwaną łączyła ją umowa dzierżawy nieruchomości Obiekt Stawowy T. i prawa rybackiego korzystania z jeziora, położonych w T.. Przedmiotową umowę powodowa spółka rozwiązała na podstawie art. 664 kc z dniem 30 listopada 2007 r. bez okresu wypowiedzenia z uwagi na brak możliwości prowadzenia na dzierżawionym obiekcie działalności gospodarczej z przyczyn niezależnych od dzierżawcy, gdyż na tym obiekcie założyły swoje siedliska ptaki prawem chronione. Stosownie do § 8 umowy dzierżawy, w przypadku jej

rozwiązania powódce służyło prawo domagania się zwrotu poniesionych nakładów inwestycyjnych, zaś w oparciu o postanowienia aneksu do umowy, również prawo zwrotu równowartości nakładów poniesionych przez poprzedniego dzierżawcę - (...) S.A. Według opinii rzeczoznawców zatrudnionych przez pozwaną wartość zinventaryzowanych przez nich nakładów zamyka się kwotą 1.217.180 zł, którą powódka uważa za zaniżoną. Mimo wygaśnięcia umowy nieruchomości nie zostały protokolarnie przejęte przez pozwaną. W 2007 r. strony ustnie uzgodniły, że powódka do dnia protokolarnego przejścia obiektu będzie dozorowała go za wynagrodzeniem i za zwrotem poniesionych kosztów. W związku z tym powódka dochodzi kwoty 2.261.023,35 zł brutto (1.853.297,99 zł netto) tytułem zwrotu nakładów według cen z daty ich dokonania oraz kwoty 147.795,37 zł tytułem wynagrodzenia i zwrotu kosztów dozoru za okres od 1 grudnia 2007 r. do 31 października 2011 r.

Pozwana (...) w O. wniosła o oddalenie powództwa.

W uzasadnieniu pozwana wyjaśniła, że zgodnie z ustaleniami zawartymi przez strony przy podpisywaniu aneksu z dnia 17 grudnia 2003 r. rozliczenie nakładów dokonanych przez spółkę (...) S.A. miało nastąpić na koniec okresu dzierżawy na podstawie wyceny dokonanej przez rzeczoznawców majątkowych według cen rynkowych, który to sposób rozliczenia gwarantował pozwanemu ich zamortyzowanie w okresie dzierżawy. Mimo zgody Agencji na rozwiązanie umowy za porozumieniem stron (które miałyby ewentualnie obejmować także wzajemne rozliczenia), do takiego porozumienia nie doszło, a wobec zaległości w zapłacie czynszu pozwana pismem z dnia 14 marca 2012 r. rozwiązała umowę dzierżawy z dniem 19 marca 2012 r. i wezwała powódkę do wydania nieruchomości w terminie miesiąca. Wcześniej, wyłonieni przez pozwaną w drodze przetargu rzeczoznawcy majątkowi stwierdzili, że na dzień 30 kwietnia 2011 r. nakłady poniesione przez dzierżawcę nie posiadają żadnej wartości rynkowej z uwagi na aktualną funkcję ochronną obszaru, na którym położony jest przedmiot dzierżawy. W odniesieniu do żądania zapłaty wynagrodzenia i zwrotu kosztów dozoru za okres od 1 grudnia 2007 r. do 31 października 2011 r. pozwana zaprzeczyła natomiast, by strony łączyła jakakolwiek umowa w tym względzie.

Na rozprawie w dniu 2 lipca 2012 r. strony przyznały, że nieruchomość objęta umową została faktycznie wydana pozwanej w dniu 25 maja 2012 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie wyrokiem z dnia 17 lutego 2017 r. zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 1.107.770,39 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 26 maja 2012 r. do dnia zapłaty; oddalił powództwo w pozostałym zakresie; zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 4.933,46 zł tytułem zwrotu części kosztów procesu; nakazał sięgnąć na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Okręgowego w Olsztynie) tytułem nieuiszczonej części kosztów sądowych kwotę 57.483 zł - od powódki z roszczenia zasądzonego w pkt. I i kwotę 48.967 zł - od pozwanej.

Według ustaleń faktycznych tego Sądu na mocy umowy dzierżawy z dnia 15 października 1994 r., zawartej pierwotnie przez pozwaną i spółkę (...), w której miejsce wstąpiła powódka, i aneksu do tej umowy z dnia 17 grudnia 2003 r., strony łączyła umowa dzierżawy nieruchomości Obiekt Stawowy T. i prawa rybackiego korzystania z jeziora, obejmująca nieruchomość o powierzchni 181,7310 ha oraz prawo rybackiego użytkowania położonego na niej jeziora wraz z utworzonym na nim obwodem rybackim, szczegółowo opisane w załączniku nr 2 do w/w aneksu, oraz budynki, budowle i urządzenia z nimi trwale związane, wykazane w załączniku nr 3. Umowę zawarto na 30 lat, licząc od 15 października 1994 r.

Zgodnie z § 8 (w brzmieniu zmienionym w/w aneksem) powódka, jako dzierżawca, mogła ponosić nakłady inwestycyjne polegające na budowie, rozbudowie, nadbudowie, przebudowie, modernizacji obiektu budowlanego i powiększające jego wartość, po uzyskaniu pisemnej zgody pozwanej (wydzierżawiającej) i uzgodnieniu z nią sposobu rozliczenia za dokonane ulepszenia, co określać miała odrębna umowa. Zasady rozliczania inwestycji ujęto w załączniku nr 8 do w/w aneksu. W myśl zapisów tego załącznika umowa dotycząca rozliczenia nakładów inwestycyjnych, których koszty miałby pokrywać dzierżawca, powinna przyjmować, że dzierżawca pokryje koszty inwestycji z zapewnieniem przez Agencję, że zatrzyma ulepszenie za zapłatą sumy odpowiadającej jego wartości rynkowej w chwili zwrotu przedmiotu dzierżawy.

Na podstawie umowy cesji powódka wstąpiła w prawa i obowiązki związane z rozliczeniem, na warunkach obowiązujących u pozwanej, inwestycji wykonanej przez poprzedniego dzierżawcę (...) S.A.) na zasadach ujętych w notatce służbowej z 17 lutego 2000 r., którą włączono do umowy, jako załącznik nr 9 do w/w aneksu. W przedmiotowej notatce wymieniono zakres robót podlegających rozliczeniu, wskazano, że wartość wykonanych robót wg zestawienia faktur wynosi 1.333.060,44 zł, a robót dodatkowych na obiekcie stawowym - kwotę 613.511,75 zł, zaś ich rozliczenie nastąpi na koniec okresu dzierżawy, przez rzeczoznawców majątkowych wg cen rynkowych. W odniesieniu do modernizacji budynku przetwórci wskazano, że udokumentowanie nakładów nastąpi po przedłożeniu faktur przez dzierżawcę. W dacie zawierania przedmiotowego aneksu na obszarze, na którym położony jest obiekt dzierżawy, występowała presja ptaków rybożernych, co powodowało, że od 2000 r. produkcja była nieopłacalna, znikoma i spadała. W związku z tym działalność gospodarcza na stawach była od 2000 r. stopniowo coraz bardziej ograniczana i ostatecznie wygaszona przez powódkę.

W piśmie Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody z dnia 13 października 2005 r. wskazano, że stawy w T. są objęte ochroną jako użytek ekologiczny na mocy rozporządzenia nr (...) z 4 lutego 1994 r. albowiem jest to miejsce lęgów wielu gatunków ptaków, w tym objętych ochroną ścisłą. Jednocześnie wskazano, że gospodarka wówczas prowadzona przez powódkę nie zagraża utrzymaniu bogactwa gatunkowego ptaków na terenie użytku ekologicznego. W związku z tym powódka zwracała się do pozwanej o obniżkę czynszu dzierżawnego.

Pismem z dnia 14 listopada 2007 r. pozwana, nawiązując do postępowania w sprawie możliwości obniżki czynszu dzierżawnego, zawiadomiła, że powódce przysługuje przewidziane w art. 664 kc uprawnienie do wypowiedzenia umowy dzierżawy bez zachowania terminów wypowiedzenia. W dniu 19 listopada 2007 r. powódka zwróciła się do pozwanej z pismem, w którym z dniem 30 listopada 2007 r. wypowiedziała umowę dzierżawy bez zachowania okresu wypowiedzenia, powołując przepisy art. 664 § 1, 2 i 3 kc w zw. z art. 694 kc. Jednocześnie wniosła o obniżenie czynszu za poprzednie okresy rozliczeniowe do symbolicznej złotówki oraz o rozliczenie poniesionych za zgodą pozwanej nakładów o wartości księgowej 1.853.297,99 zł. Ponadto poinformowała, że do czasu protokolarnego przekazania obiektu zobowiązuje się do jego administrowania z uwagi na konieczność ochrony i regulację rozrządu wody. W odpowiedzi z dnia 15 kwietnia 2008 r., pozwana poinformowała, że wyraża zgodę na rozwiązanie umowy na zasadzie porozumienia stron oraz rozliczenie nakładów inwestycyjnych, wskazując, że szczegółowe warunki i terminy rozwiązania umowy, protokolarnego przejścia nieruchomości, dozoru nieruchomości oraz pozostałe warunki i terminy, a także dotyczące rozliczenia nakładów oraz daty, na którą zostanie ustalona ich wartość, zostaną określone w odrębnym porozumieniu. Do zawarcia takiego porozumienia nie doszło.

W dniu 20 lipca 2010 r. powódka wystawiła fakturę VAT (...) dotyczącą zwrotu nakładów inwestycyjnych na kwotę 1.853.297,99 zł netto (2.261.023,55 zł brutto). W dniu 20 października 2011 r. natomiast powódka wystawiła pozwanej fakturę na kwotę 14.171,04 zł wskazując, że dotyczy ona refundacji kosztów obsługi obiektu (...) i dołączając zestawienie kosztów za okres od 1 stycznia 2011 r. Następnie powódka sporządziła zestawienie obejmujące te koszty za okres od 2007 r. do 31 października 2011 r. na łączną kwotę 122.103,16 zł, po czym pismem z 24 października 2011 r. wystosowała do pozwanej ostateczne wezwanie do zapłaty na kwotę dochodzoną pozwem, zakreślając w tym celu termin 7 dni.

Pismem z dnia 7 grudnia 2011 r. pozwana wyznaczyła powódce dodatkowy 3-miesięczny termin do zapłaty zaległego za (2 pełne okresy płatności) czynszu dzierżawnego w kwocie łącznej 700.768,93 zł (w tym odsetki na kwotę 201.635,38 zł). Jednocześnie uprzedziła, że brak wpłaty zaległości w terminie spowoduje złożenie przez Agencję (odrębnym pismem) oświadczenia o rozwiązaniu umowy dzierżawy. Wobec braku zapłaty, pismem z dnia 14 marca 2012 r. pozwana rozwiązała umowę dzierżawy ze skutkiem natychmiastowym z dniem doręczenia pisma, które nastąpiło 19 marca 2012 r. Jednocześnie wezwała powódkę do wydania dzierżawionej nieruchomości w terminie miesiąca od daty doręczenia wezwania. W odpowiedzi powódka poinformowała o swoich warunkach, w jakich wyda nieruchomość. W dniu 19 kwietnia 2012 r. (tj. po upływie miesiąca od daty wezwania do wydania nieruchomości) nie doszło do zwrotu dzierżawionego obiektu, zaś przedstawiciel powódki oświadczył, że powódka nie wyda go do czasu rozstrzygnięcia sporu. Ostatecznie do przekazania nieruchomości pozwanej doszło w toku procesu, tj. w dniu 25 maja 2012 r.

Sąd Okręgowy następnie stwierdził, iż ostatecznie poza sporem było, że stron nie łączy już umowa dzierżawy, sporne pozostawały natomiast: sposób, w jaki ustala umowa, kwestia zasadności i wysokości zwrotu kosztów dozoru nieruchomości przez powódkę po ustaniu umowy, a nadto zasady dokonania rozliczeń z tytułu nakładów poniesionych na dzierżawionej nieruchomości i ich wysokość.

Sąd Okręgowy odniósł się do kwestii ustania umowy dzierżawy przyjmując na podstawie przedstawionego materiału dowodowego, że doszło do tego w wyniku wypowiedzenia umowy przez pozwaną pismem z dnia 14 marca 2012 r. ze skutkiem na dzień 19 marca 2012 r. z przyczyny braku zapłaty umówionego czynszu i upływu dodatkowego terminu wyznaczonego na jego uiszczenie. Nie zgodził się z tym, że skuteczne było wcześniejsze wypowiedzenie powyższej umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia, dokonane przez powódkę pismem z dnia 19 listopada 2007 r., w którym jako podstawę wypowiedzenia przywołano przepis art. 664 kc. Zdaniem Sądu Okręgowego w świetle korespondencji stron i wyjaśnień przedstawiciela powódki przyczyną wypowiedzenia umowy przez powódkę był brak możliwości prowadzenia dalszej racjonalnej gospodarki rybackiej wskutek presji ptaków rybożernych (kormorana) i niemożności „zdjęcia” ograniczeń wprowadzonych dla ochrony przyrody. Okoliczność ta jednak była znana powódce już w dacie wstępowania do umowy dzierżawy, podpisywania umowy przejęcia praw i obowiązków z poprzednim dzierżawcą oraz zawierania aneksu do umowy dzierżawy i sporządzania protokołu zdawczo-odbiorczego, które to czynności miały miejsce 17 i 29 grudnia 2003 r. W ramach tych czynności powódka złożyła zapewnienie, że znany jest jej stan nieruchomości i ustanowione ograniczenia, zapewniła również, że nie będzie występować z roszczeniami z tytułu rękojmi za wady. Przedstawiciel powódki przyznał, że proces wzrostu presji ptaków trwał kilka lat, a w związku z tym produkcja była stopniowo wygaszana poczynając od 2000 r. - potwierdzając tym samym dane zawarte w operacie szacunkowych sporządzonym na zlecenie pozwanej w 2011 r. - wskutek czego nakłady modernizacyjne (objęte sporem) nie przynosiły zakładanych korzyści.

Według Sądu Okręgowego w tych okolicznościach trudno przyjąć, aby wstępując do umowy dzierżawy w grudniu 2003 r., ze świadomością istniejących ograniczeń co do możliwości produkcyjnych nieruchomości trwających od co najmniej 3 lat, powódka mogła skutecznie powoływać te ograniczenia jako wady uprawniające ją do wcześniejszego wypowiedzenia umowy w trybie art. 664 § 1 kc. Skoro bowiem w dacie wstąpienia do umowy miała o niech wiedzę, zgodnie z art. 664 § 2 kc to uprawnienie jej nie przysługuje. W ocenie Sądu Okręgowego należało przyjąć, że datą zawarcia umowy w rozumieniu art. 664 § 2 kc była data wstąpienia powódki w umowę dzierżawy na podstawie aneksu do umowy i umowy przejęcia praw i obowiązków. W ramach tych umów powódka przystępowała do umowy, zapewniając o swej wiedzy co do stanu nieruchomości i rezygnując z roszczeń z tytułu wad. Mimo tego powódka zdecydowała się na zawarcie aneksu i umowy przejęcia, co powinno oznaczać, że uprawnienie do wcześniejszego wypowiedzenia umowy mogłoby jej przysługiwać wyłącznie w przypadku innych, nieznanych jej wad istniejących w nieruchomości w dacie wydania, albo takich, które powstały później. Argumentów w tym zakresie powódka nie przedstawiała. Oznaczało to, że wypowiedzenie umowy przez powódkę dokonane w 2007 r. było nieskuteczne z uwagi na brak uzasadnionych ku temu podstaw. Oceny tej nie zmieniał fakt, że wcześniej pozwana poinformowała powódkę o uprawnieniu z art. 664 kc. Przekazanie informacji o uprawnieniu nie oznaczało jeszcze tego, że są spełnione przesłanki do jego wykorzystania, a te spełnione nie były. Ponadto w toku dalszej korespondencji pozwana wyraźnie wskazała, że zgadza się na rozwiązanie umowy za ewentualnym porozumieniem stron, uzależniając to od dalszych ustaleń co świadczyło o tym, że nie akceptowała wypowiedzenia dokonane przez powódkę.

Zdaniem Sądu Okręgowego nieskuteczność wypowiedzenia umowy przez powódkę oznacza, że również po 19 listopada 2007 r. strony łączyła umowa dzierżawy. Ustala ona dopiero w wyniku wypowiedzenia umowy przez pozwaną pismem z dnia 14 marca 2012 r. ze skutkiem na dzień 19 marca 2012 r. Poza sporem było bowiem między stronami, że w tej dacie powódka zalegała z płatnością czynszu za ponad 2 pełne okresy płatności, której to zaległości nie uregulowała w dodatkowym terminie określonym jej przez Agencję. To zaś upoważniało pozwaną do wcześniejszego wypowiedzenia umowy - zgodnie z § 18 ust. 1 umowy w brzmieniu po jej aneksowaniu.

Sąd Okręgowy w dalszej kolejności stwierdził, że fakt obowiązywania umowy dzierżawy do 19 marca 2012 r. oznaczał, iż do tej daty aktualne były wynikające z niej obowiązki powódki w zakresie „utrzymania na własny koszt przedmiotu

dzierżawy... w taki sposób, aby jego poszczególne składniki nie ulegały pogorszeniu z wyjątkiem pogorszenia wynikającego z normalnego zużycia rzeczy”, w tym stawów i urządzeń (§ 7 umowy w brzmieniu po aneksowaniu). W konsekwencji bez zmiany umowy dzierżawy lub zawarcia dodatkowego porozumienia, brak było podstaw do żądania przez powódkę zwrotu kosztów „obsługi” nieruchomości, objętych zestawieniami (bez daty) i fakturą z dnia 20 października 2011 r. za okres od lipca 2007 r. do 31 października 2011 r. na łączną kwotę 122.103,16 zł i wezwaniem do zapłaty kwoty 147.795,37 zł. Koszty wymieniane w tych zestawieniach co do zasady obciążały dzierżawcę, jako zwykle koszty związane z korzystaniem z przedmiotu dzierżawy, znikąd zaś nie wynika, by jakkolwiek ich część miała w trakcie umowy być ponoszona przez pozwaną. Już w piśmie z lipca 2007 r., w którym powódka bezskutecznie próbowała wypowiedzieć umowę, poinformowała, że do czasu protokolarnego przekazania obiektu zobowiązuje się do jego administrowania z uwagi na konieczność ochrony i regulację rozrządu wody. Nie zastrzegła przy tym żadnego wynagrodzenia. Do skutecznego wypowiedzenia jednak nie doszło, a pozwana w odpowiedzi stwierdziła, że szczegółowe warunki i terminy ewentualnego rozwiązania umowy, protokolarnego przejścia nieruchomości, dozoru nieruchomości oraz pozostałe warunki i terminy, a także dotyczące rozliczenia nakładów oraz daty, na którą zostanie ustalona ich wartość, miały zostać określone w odrębnym porozumieniu, do którego nie doszło. Skoro zatem strony nadal obowiązywała umowa dzierżawy, obciążająca kosztami utrzymania nieruchomości powódkę, nie można było przyjąć, aby mogła się ona domagać ich refundacji. Faktura z tego tytułu pojawiła się dopiero w 2011 r. w sposób skorelowany z żądaniami pozwanej dotyczącymi zaległego czynszu, zaś wcześniej się ich nie domagał. Podstaw do przyjęcia, że między stronami doszło do skutecznego porozumienia w przedmiocie powierzenia powódce dozoru obiektu i zobowiązania się Agencji do pokrycia związanych z tym kosztów nie dały również zeznania świadka Z. K. (1) - ówczesnego dyrektora oddziału pozwanej, uprawnionego do jej reprezentowania. Wprawdzie potwierdził on fakt prowadzenia licznych rozmów nt. obniżenia czynszu, rozwiązania umowy i innych problemów dotyczących gospodarowania na nieruchomości, o tyle wyraźnie i stanowczo zaprzeczył, by doszło do porozumienia w przedmiocie odpłatnego dozoru przedmiotu dzierżawy.

Sąd Okręgowy w konkluzji analizowanego zagadnienia stwierdził, że przy braku dowodów, które potwierdzałyby tezę powódki o zawarciu odpowiedniego porozumienia lub dokonaniu zmiany umowy w zakresie kosztów utrzymania nieruchomości, albo dowodów podważających wiarygodność dokumentów i zeznań świadka w tym zakresie, nie sposób przyjąć roszczenia pozwu w tej części za zasadne. Dodatkowe wnioski powódki w tym zakresie (o udzielenie dodatkowego terminu do złożenia dodatkowych dowodów zostały pominięte na podstawie art. 207 § 3 kpc w brzmieniu obowiązującym do dnia 3 maja 2012 r. z uwagi na upływ terminu określonego do ich złożenia i niewskazanie żadnych okoliczności usprawiedliwiających jego przekroczenia. Dowód z przesłuchania prezesa powódki w charakterze strony został pominięty wobec jego niestawiennictwa na rozprawie w dniu 3 lutego 2014 r., na którą był wzywany w celu przeprowadzenia tego dowodu pod rygorem jego pominięcia.

Sąd Okręgowy z uwagi na przyjętą datę ustania umowy za bezprzedmiotowe uznał odnoszenie się do podniesionego przez pozwaną na rozprawie w dniu 3 lutego 2014 r. zarzutu przedawnienia roszczenia z tego tytułu, który aktualizowałby się przy przyjęciu, że ustanie umowy dzierżawy nastąpiło w wyniku pisma powódki z dnia 19 listopada 2007 r.

Sąd ten w dalszej kolejności przeszedł do kwestii rozliczenia nakładów inwestycyjnych na nieruchomości objętej umową. Zgodnie z tą umową rozliczenie nakładów miało nastąpić na koniec okresu dzierżawy według cen rynkowych, zaś zgodnie z załącznikiem nr 8 pozwana miała zatrzymać wynikające z nakładów ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej jego wartości rynkowej w chwili zwrotu przedmiotu dzierżawy. Z tymi zapisami współbrzmiały zeznania świadka Z. K. (1) (dyrektora Oddziału pozwanej) i teza, że przy takim ujęciu chodziło o umożliwienie amortyzowania dokonanych nakładów w dłuższym okresie przy wykorzystaniu ich przez dzierżawcę. W celu uwzględnienia powództwa konieczne było w ocenie Sądu Okręgowego wykazanie wartości rynkowej dokonanych nakładów na koniec okresu dzierżawy na datę zwrotu nieruchomości w związku z zakończeniem tej umowy, co spotkało się z dużymi problemami. Nie było możliwe uwzględnienie wniosków strony powodowej konsekwentnie zmierzającej do ustalenia i rozliczenia nakładów wg wartości odtworzeniowej i ponawiającej wnioski w tym zakresie. Umowa stron jednoznacznie powoływała się na wartość rynkową, którą zgodnie z przepisami regulującymi

gospodarowanie nieruchomościami i sposoby dokonywania wyceny przez rzeczoznawców ustala się na innych zasadach niż wartość odtworzeniową. Nie można było utożsamiać wartości rynkowej (dotyczącej ceny, jaką można uzyskać za daną rzecz w obrocie) z wartością odtworzeniową (która ma określić, jakie nakłady są konieczne dla odtworzenia danej rzeczy). W konsekwencji dowód w takim kierunku był nieprzydatny i wnioski powódki w tym zakresie nie zostały uwzględnione. Stosownie zaś do § 35 ust. 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 207, poz. 2109 ze zm.) wartość nakładów odpowiada różnicy wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan po dokonaniu nakładów i wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan przed dokonaniem tych nakładów, przy czym przy określaniu wartości nakładów według zasad rynkowych, dla ustalenia różnicy wartości nieruchomości określa się jej wartość rynkową.

W okresie dzielącym datę dokonania nakładów (1996 r.) i datę zwrotu nieruchomości (2012 r.) w sposobie korzystania z tej nieruchomości zaszły znaczące zmiany z przyczyn niezależnych od stron, a istotnie wpływające na wartość nieruchomości oraz możliwości jej wykorzystania zgodnie z przeznaczeniem, w tym skorzystania z dokonanych nakładów zgodnie z pierwotnym planem, zmierzającym do intensyfikacji produkcji. Nieruchomość, której dotyczy pozew, ma charakter o tyle nietypowy, że jest obiektem stawowym, który z samego założenia miał być wykorzystywany do prowadzenia produkcji rybackiej. Nakłady, których rozliczenia domagała się powódka, zostały poczynione w celu zintensyfikowania tej produkcji i w dacie, w której były dokonywane, były w pełni uzasadnione gospodarczo. Wprowadziły bowiem możliwości prowadzenia pełnego cyklu produkcyjnego (w miejsce dotychczasowego niepełnego). Po dacie ich dokonania zmianie uległy jednak uwarunkowania środowiskowe, z jednej strony z uwagi na wzmagającą się presję ptactwa rybożernego, z drugiej zaś z uwagi na wprowadzane przepisami prawa dalsze ograniczenia ochronne. Z przyczyny tych ograniczeń prowadzenie racjonalnej gospodarki na nieruchomości stało się utrudnione, czego skutkiem było stopniowe wygaszanie produkcji. Doprowadziło to do stanu, w którym dokonane nakłady nie są aktualnie wykorzystywane, tak jakby mogłyby być, gdyby nie zaistniałe uwarunkowania środowiskowe. W dołączonym do akt sprawy operacie sporządzonym na zlecenie pozwanej, a obejmującym stan nieruchomości w kwietniu 2011 r., wskazano, że z uwagi na istniejące ograniczenia brak jest możliwości wskazania wartości rynkowej nakładów. W tym samym operacie zaznaczono jednak, że według stanu z daty wykonania nakładów (1996 r.) podnosiły one wartość rynkową nieruchomości z kwoty 1.783.350 zł do kwoty 3.000.530 zł, tj. o kwotę 1 217 180 zł, stanowiąc w przybliżeniu 41% wartości całej nieruchomości. Wskazano również, że obiekt nadal jest w pełni przystosowany do produkcji pod względem organizacyjnym i technicznym. Ocenę tę podtrzymano również w opinii sporządzonej na zlecenie Sądu Okręgowego. Biegli wyjaśnili, że możliwe jest wznowienie produkcji o charakterze ekstensywnym, a dokonane nakłady, z uwagi na ich przeznaczenie i wprowadzoną nimi możliwość prowadzenia pełnego cyklu produkcyjnego, nie są bez znaczenia również dla gospodarki tego typu. W związku z tym trudno przyjąć, aby nakłady, których dokonanie przez dzierżawcę tak znacząco podniosło wartość nieruchomości, aktualnie nie miały żadnej wartości rynkowej tylko dlatego, że zmianie uległy warunki gospodarowania z przyczyn niezależnych od działań stron umowy dzierżawy. Skoro bowiem nadal możliwe jest ich wykorzystanie przy prowadzeniu gospodarki rybackiej w zakresie, w jakim umożliwia to przeznaczenie obiektu i istniejące ograniczenia ochronne, nadal mają znaczenie dla ostatecznej wartości całej nieruchomości i możliwości uzyskiwania z niej dochodów, chociaż istotnie wielkości tego znaczenia nie można w pełni precyzyjnie określić. Gdyby przyjąć, że przyczyny niezależne od stron, tj. wzrastająca presja ptactwa i wprowadzane ograniczenia ochronne skutkują całkowitym pozbawieniem nakładów jakiegokolwiek wartości, należałoby uznać, że wyłączne ryzyko takiej sytuacji obciąża dzierżawcę, niezależnie od podjętych przez niego działań. Tymczasem działanie czynników zewnętrznych dotyczy również właściciela nieruchomości i wpływa nie tylko na wartość samych nakładów, ale również „globalnie” na całą nieruchomość - poprzez zmianę warunków i możliwości jej gospodarczego wykorzystywania. Skoro nieruchomość objęta pozewem zachowała swoje walory dla produkcji rybackiej, którą można wznowić z uwzględnieniem istniejących ograniczeń i po dopełnieniu kwestii formalnoprawnych (pozwolenie wodnoprawne), a nakłady poczynione przez dzierżawcę były racjonalne i uzasadnione gospodarczo, zwiększając potencjał produkcyjny nieruchomości, czyli możliwości jej wykorzystania zgodnie z przeznaczeniem (przy czym ich znaczenie wzrastać będzie w miarę wzrostu intensywności produkcji), zasadnym było w ocenie Sądu Okręgowego przyjęcie, że wartość rynkowa tych nakładów nadal stanowi pewną część wartości całej nieruchomości. Oznaczało to, że o ile wartość nieruchomości spadła wskutek niezależnych od stron zmian

środowiskowych i prawnych, o tyle też proporcjonalnie spadła wartość i znaczenie dokonanych nakładów, zaś jeżeli wartość nieruchomości wzrosła, wzrosła również wartość i znaczenie nakładów.

Sąd Okręgowy wskazał, iż wniosek taki znalazł wsparcie i potwierdzenie w opinii biegłego prof. R. C., którego kompetencji strony nie kwestionowały. Umożliwiła ona zachowanie równowagi między interesami obu stron umowy dzierżawy, przy uwzględnieniu tego, że na możliwość pełnego wykorzystania nakładów wpłynęły czynniki od nich niezależne, które należało zastosować do ustalenia wartości nakładów podlegających rozliczeniu. Według stanu na datę dokonywania nakładów podniosły one wartość rynkową nieruchomości z kwoty 1.783.350 zł do kwoty 3.000.530 zł, tj. o kwotę 1.217.180 zł, stanowiąc w przybliżeniu 41% wartości całej nieruchomości. Według opinii (...) sporządzonej na zlecenie Sądu Okręgowego przez biegłych w osobach rzeczoznawców majątkowych A. K. i K. T. (1) aktualna wartość nieruchomości kształtuje się na poziomie 2.701.879 zł. Po wyjaśnieniu, że szacunki dotyczące wartości nieruchomości mogą różnić się w granicach 15% dla wyceny nieruchomości typowych, a w przypadku nieruchomości nietypowych, jaką stanowi nieruchomość objęta pozwem, różnice mogą być znacznie większe, zaś wyliczona przez biegłych w grudniu 2013 r. wartość byłaby zbliżona również na datę zwrotu nieruchomości, w ocenie Sądu Okręgowego wskazana kwota mogła zostać uznana za przydatną i miarodajną.

Sąd ten nie znalazł podstaw do kwestionowania wspomnianej opinii ponieważ została wykonana zgodnie z jego zleceniem, wobec czego niezasadny był zarzut o niedokonanie wyceny wartości nakładów, gdyż nie było to objęte tym zleceniem. Zgodnie z powyższym i opinią biegłego prof. R. C. Sąd Okręgowy uznał za zasadne obliczenie wartości nakładów poprzez ustalenie, jaką proporcjonalnie część wartości nieruchomości stanowiły po ich dokonaniu i odniesienie tej wartości do aktualnej wartości nieruchomości ustalonej w podobny sposób. W jego ocenie okoliczność, że jeden z biegłych wykonuje wyceny na zlecenie pozwanej, w ramach konsorcjum, które wygrało zorganizowany przez nią przetarg, a drugi z biegłych wykonuje usługi na rzecz pierwszego nie wyłącza możliwości wykonywania przez nich czynności w niniejszej sprawie z mocy prawa (art. 48 kpc w zw. z art. 281 kpc). To, że biegli wykonują i wykonywali w przeszłości różne usługi na rzecz pozwanej, przy czym sporządzali też operat dotyczący wartości nakładów na nieruchomość objętą pozwem, jako rzeczoznawcy (...), której pozwana zleciła taką wycenę, nie powoduje zdaniem Sądu Okręgowego, że pozostają z pozwaną w takim stosunku, że wynik niniejszej sprawy oddziaływałby na ich prawa lub obowiązki, albowiem istnienia takiego bezpośredniego powiązania nie wykazano. Nie ujawniono nadto, aby biegli pełnili jakiegokolwiek funkcje w zarządach stron lub jakkolwiek reprezentowali ich interesy. Sam fakt wykonywania usług na rzecz podmiotów, które z kolei wykonują usługi na rzecz pozwanej nie wskazuje również automatycznie na zaistnienie uzasadnionych wątpliwości co do ich bezstronności. Sąd Okręgowy stwierdził w tym kontekście, że powierzenie opinii tym właśnie osobom nastąpiło do długim okresie bezskutecznego poszukiwania kompetentnych biegłych i po tym, jak na wniosek właśnie powódki przesłuchano A. K. i K. T. (1) w związku z treścią opinii biegłego prof. R. C. i ustalono, że jest możliwość dokonania wyliczeń w zakresie wartości nieruchomości przy poczynieniu pewnych założeń i parametrów. Przeciwno takiej decyzji powódka zresztą nie oponowała i nie podnosiła wątpliwości w toku wykonywania przez te osoby opinii. Brak było zastrzeżeń do kompetencji biegłych, przy uwzględnieniu sposobu i treści złożonych przez nich zeznań oraz opinii i dlatego zdaniem Sądu nie było podstaw do uznania, że czynności te wykonywali w sposób stronniczy, a przy wydawaniu opinii kierowali się kryteriami innymi niż wskazane w jej treści. Tym samym brak było podstaw do dyskwalifikacji wydanej przez nich opinii. Sąd Okręgowy z uwagi na przedstawioną metodę ustalenia wartości nakładów oddalił spóźniony wniosek o dopuszczenie dowodu z kolejnej opinii na podobną okoliczność.

Sąd Okręgowy zauważył, iż biegli wskazali, że ograniczenia ochronne zostały przez nich uwzględnione w procesie oceny nieruchomości i doboru nieruchomości podobnych, odnieśli się do wpływu przyjętej punktacji na wycenę całej nieruchomości, zaś w zakresie pozwolenia wodnoprawnego zaznaczyli, że nie ma przeszkód do jego uzyskania, zaś przyjmując założenia niezbędne do wyceny, uwzględnili przeznaczenie nieruchomości i fakt, że wydanie takiego pozwolenia zależy od wystąpienia osoby zainteresowanej, a jego treść będzie musiała uwzględniać istniejące ograniczenia, ujęte w opinii.

W ocenie Sądu Okręgowego uzyskana w toku postępowania opinia i wskazana w niej wartość nieruchomości mogły posłużyć za punkt wyjścia do rozliczenia nakładów objętych pozwem przy zastosowaniu przyjętego i opisanego modelu

służącego ustaleniu ich wartości rynkowej, jako należycie uwzględniającego interesy stron i specyfikę nieruchomości oraz tych nakładów, dostosowanych do charakteru i możliwości gospodarczego wykorzystania w ramach gospodarki rybackiej zgodnej z ich przeznaczeniem. Wartość nakładów z daty ich dokonania stanowiła w przybliżeniu 41% wartości nieruchomości, zaś szacunkowa wartość tej nieruchomości na datę jej zwrotu przez dzierżawcę wynosiła 2.701.879 zł, przy czym uwzględniała ona aktualny stan techniczny nakładów (wynikający chociażby z upływu czasu) i możliwość gospodarczego ich wykorzystania w ramach ekstensywnej gospodarki rybackiej, wartość nakładów na datę zwrotu nieruchomości, w jakiej miało nastąpić ich rozliczenie, w ocenie Sądu Okręgowego należało określić na 41% wartości całej nieruchomości na tę właśnie datę, tj. kwotę 1.107.770,39 zł (41% z kwoty 2.701.879 zł). Pozwana zgodnie z umową miała zatrzymać poczynione w ramach nakładów ulepszenia za zapłatą ich wartości rynkowej na datę zwrotu nieruchomości to na rzecz powódki zasądono wskazaną wyżej kwotę, jako odpowiadającą tej wartości w oparciu o umowę stron na podstawie art. 353 § 1 kc.

O odsetkach za opóźnienie pozwanej w spełnieniu tego świadczenia Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 kc. Za datę początkową, od której pozwana znalazła się w opóźnieniu przyjęto dzień przypadający po dacie zwrotu nieruchomości. Zgodnie z umową stron, dopiero po zwrocie nieruchomości aktualizowała się wymagalność roszczenia o zapłatę sumy odpowiadającej wartości poczynionych nakładów. Ponieważ zwrot nieruchomości nastąpił dopiero w toku postępowania, tj. w dniu 25 maja 2012 r., zaś w tej dacie pozwanej znany był już fakt skierowania przeciwko niej żądania zapłaty, to w ocenie Sądu Okręgowego można było uznać, że nie spełniając swojego świadczenia w dniu następnym (26 maja 2012 r.) znalazła się w opóźnieniu uzasadniającym naliczenie odsetek.

W pozostałej części powództwo zostało przez ten Sąd oddalone jako nie znajdujące podstaw.

O kosztach procesu orzekł na podstawie art. 100 kpc.

Apelację od tego wyroku wywiodła powódka. Zaskarżyła go w części oddalającej powództwo i zarzuciła Sądowi Okręgowemu:

1) naruszenie przepisów prawa materialnego;

- art. 664 § 2 i § 3 k.c. wskutek wadliwego zastosowania i przyjęcia, iż powodowi nie służyło prawo rozwiązania umowy dzierżawy bez wypowiedzenia i że złożone pisemne oświadczenie woli z dnia 19 listopada 2007 r. nie wywołało skutku polegającego na jej rozwiązaniu z dniem 30 listopada 2007 r.

- art. 676 k.c. poprzez jego pominięcie i nie zastosowanie przy ustaleniu wartości nakładów poczynionych na dzierżawionej nieruchomości;

- art. 60 k.c. poprzez wadliwą wykładnię oświadczeń woli powoda i przyjęcie, że powód zrzekł się wobec pozwanej Agencji rękojmi za wady dzierżawionej nieruchomości i że zrzeczenie to dotyczyło znanej powodowi niemożności prowadzenia działalności gospodarczej na dzierżawionym obiekcie;

2) naruszenie przepisów postępowania cywilnego;

a) oparcie orzeczenia na wyliczeniu wartości dochodzonego roszczenia na ustaleniu wartości nieruchomości zawartej w kwestionowanej opinii prywatnej strony pozwanej oraz na wyliczeniach zawartych w przeprowadzonym dowodzie z opinii biegłych, którzy to biegłych podlegali wyłączeniu w myśl art. 48 § 1 ust. 1 k.p.c.

b) art. 217 § 1 i 2 k.p.c. poprzez pominięcie wniosku dowodowego zgłoszonego przez stronę powodową w pozwie i ponowionego na rozprawie w sprawie dopuszczenie dowodu z opinii niezależnych biegłych sądowych na okoliczność ustalenia aktualnej wartości rynkowej spornych nakładów na nieruchomość w oparciu o art. 676 k.c. po zanegowaniu prawidłowości przeprowadzonego dowodu z opinii biegłych, co do tezy dowodowej jak i niezależności osób sporządzających opinię;

c) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przeprowadzenie oceny dowodów w sposób przekraczający wyznaczone w tym przepisie granice swobody sędziowskiego osądu. Sąd dokonał jednostronnej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego wybierając z niego tylko te dowody lub ich fragmenty, które odpowiadały przyjętej przez siebie tezie rozstrzygnięcia, pomijając przy tym dowody zgłaszane przez pozwaną w tym: dowód z pisma z dnia 19 listopada 2007 r. oraz nie przeprowadzając dowodów wnioskowanych przez pozwaną i nie poddając je ocenie albowiem pozostawały one w sprzeczności ze złożoną koncepcją rozstrzygnięcia lub poddawały ją co najmniej w wątpliwość;

d) sprzeczność poczynionych przez ten Sąd ustaleń faktycznych z treścią zebranego materiału dowodowego;

- przez przyjęcie, że umowa dzierżawy łącząca strony sporu została rozwiązana wskutek wypowiedzenia dokonanego przez pozwaną Agencję pismem z dnia 14 marca 2012 r. ze skutkiem na dzień 19 marca 2012 r. z powodu zaległości w płatności czynszu, pomimo przeprowadzenia dowodów z dokumentów pisma Agencji z dnia 14 listopada 2007 r. (k. 43) skierowanego do powoda oświadczającego, że służy mu prawo rozwiązania umowy w trybie art. 664 § 2 k.c. oraz złożonego przez powodową Spółkę pisemnego oświadczenia woli o wypowiedzeniu umowy dzierżawy z dnia 19 listopada 2007 r. które spowodowało rozwiązanie umowy z dniem 30 listopada 2007 r.

- poprzez przyjęcie, że od 1 grudnia 2007 r. pozwana (...) nie pozostawała w zwłoce z przyjęciem w posiadanie własnej nieruchomości, a koszt utrzymania nieruchomości obciążał powodową Spółkę, co w ocenie Sądu skutkowało brakiem podstaw prawnych do żądania zwrotu poniesionych i dochodzonych kosztów oraz wydatków przy całkowitym pominięciu i nie poddaniu ocenie dowodu w postaci zlecenia przez Agencję w roku 2010 biegłym rzeczoznawcom K. T. i A. K. sporządzenia opinii prywatnej i dokonanie wyceny nakładów na dzień 19 listopada 2010 r. Sąd dowód ten w tej części pomija i go nie ocenia, a wszak wiadomym jest, że wymagalność roszczenia o zwrot nakładów na gruncie powstaje dopiero po rozwiązaniu umowy dzierżawy i wydaniu nieruchomości. Dowód ten pozostaje w oczywistej sprzeczności z zeznaniami świadka Z. K., a potwierdza twierdzenia strony pozwanej;

- poprzez przyjęcie, że powodowy dzierżawca zrzekł się wobec pozwanej Agencji rękojmi za wady przedmiotu dzierżawy podczas gdy oświadczenie o zrzeczeniu się roszczeń z rękojmi zostało zawarte w umowie przejęcia praw i obowiązków z dnia 17 grudnia 2003 r. zawartej pomiędzy (...) S.A., a pozwaną Kompanią (...) P., a oświadczenie to nie zostało złożone wobec pozwanej Agencji /vide umowa/ i dotyczyło przedmiotu dzierżawy przejmowanego od poprzednika w postaci zorganizowanego przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55¹ k.c. Nadto presja ptaków drapieżnych była zjawiskiem dynamicznym i narastającym w czasie, skala ich negatywnego wpływu na środowisko narastała stopniowo i w roku 2003 umożliwiały jeszcze prowadzenie działalności gospodarczej.

Na podstawie tych zarzutów powódka domagała się:

1) w oparciu o art. 386 § 1 k.p.c. zmiany wyroku w zaskarżonej części, tj. przez zasądzenie od pozwanej na jej rzecz dalszej kwoty 1.301.048,33 zł wraz z ustawowymi odsetkami: od kwoty 147.795,37 zł od 20.10.2011 r. do dnia zapłaty i od kwoty 1.107.770,39 zł od dnia 1.12.2007 r. do 25.05.2012 r. i od kwoty 1.153.252,96 zł od dnia 1.12.2007 r. do dnia zapłaty tj. przez uwzględnienie powództwa w całości;

2) zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania za obie instancje według norm prawem przepisanych;

3) względnie stosownie do treści art. 386 § 4 k.p.c. uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Ponadto pozwana wniosła o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego posiadającego uprawnienie do wyceny robót inżynierskich w celu ustalenia wartości dokonanych nakładów wg cen rynkowych wg stanu na dzień rozwiązania umowy dzierżawy 30 listopada 2007 r. oraz wartości na dzień wytoczenia powództwa.

Pozwana wniosła o oddalenie tej apelacji.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powódki jest nieuzasadniona.

Sąd Apelacyjny podziela i przyjmuje za własne ustalenia faktyczne i wnioski Sądu I instancji zawarte w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Ustalenia te mają oparcie w zgromadzonym w niniejszej sprawie materiale dowodowym, ocenionym przez ten Sąd w zgodzie z zasadą przewidzianą w art. 233 § 1 kpc. Z kolei wnioski Sądu Okręgowego są konsekwencją prawidłowo zastosowanych przepisów prawa materialnego.

Sąd Apelacyjny w pierwszej kolejności uznał za konieczne odniesienie się do zarzutów apelacji dotyczących naruszenia przez Sąd I instancji przepisów o postępowaniu. Zarzuty te bowiem zmierzają do zakwestionowania przez stronę powodową ustaloną przez ten Sąd podstawę faktyczną, która z kolei rzutuje na zasadność zastosowania przepisów prawa materialnego.

Sąd Apelacyjny nie zgodził się ze skarżącą, iż Sąd Okręgowy nieprawidłowo oparł swe rozstrzygnięcie na wyliczeniu wartości dochodzonego roszczenia na ustaleniu wartości nieruchomości zawartej w kwestionowanej opinii prywatnej strony pozwanej oraz na wyliczeniach zawartych w przeprowadzonym dowodzie z opinii biegłych, podlegających wyłączeniu na podstawie art. 48 § 1 pkt 1 kpc.

Gdy chodzi o kwestię wyliczenia na bazie opinii prywatnej strony pozwanej to wyjaśnić należy, iż strona pozwana opinię tę (operat szacunkowy) sporządzoną przez rzeczoznawców majątkowych A. K. i K. T. (1) dołączyła do odpowiedzi na pozew (k. 97-148). W opinii tej została określona wartość rynkowa nakładów inwestycyjnych stanowiących różnicę w wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości przed i po przeprowadzeniu modernizacji. Mianowicie stanowiła ona kwotę 1.217.180 zł (wartość nieruchomości przed modernizacją obiektu wynosiła 1.783.350 zł, a po jego modernizacji 3.000.530 zł). Zatem wartość tych rynkowych nakładów wynosiła 40,57% wartości nieruchomości. Podkreślić należy, iż współczynnik ten został następnie przyjęty przez biegłego R. C. - rzeczoznawcę majątkowego, który w takim charakterze złożył opinię w niniejszej sprawie (k. 348 i 311-313). Według tego biegłego należało następnie sporządzić opinię, w której zostałyby określona aktualna wartość rynkowa obiektu stawowego i następnie obliczyć 40,57% tej wartości. W taki sposób możliwym będzie ustalenie wartości rynkowej nakładów. Sąd Okręgowy przy dokonywaniu ustaleń faktycznych, co wynika z uzasadnienia wyroku, miał na uwadze to stanowisko. Sąd Apelacyjny je aprobuje albowiem żadna ze stron, a w szczególności strona powodowa, wprost tego nie kwestionowała i nie przedstawiła przekonywujących argumentów, które uzasadniałyby przyjęcie odmiennych wniosków.

Jak już o tym była wyżej mowa Sąd I instancji wartość rynkową nakładów na przedmiotowej nieruchomości ustalił kierując się powyższym współczynnikiem oraz treścią opinii (...) w O., (...), w imieniu którego sporządzili ją K. T. (1) i A. K. (k. 357, 399-440, 499-500). Z opinii tej wynika, iż wartość nieruchomości na dzień 16 grudnia 2013 r. wynosiła 2.701.879 zł. Została ona określona przy uwzględnieniu iloczynu dochodu rocznego przypadającego na właściciela nieruchomości oraz współczynnika kapitalizacji.

Na ostatniej rozprawie odbytej przed Sądem Okręgowym oraz w apelacji od jego wyroku strona powodowa wskazała na okoliczności, które w jej ocenie miały świadczyć o konieczności wyłączenia K. T. (1) i A. K. od udziału w niniejszej sprawie na podstawie art. 48 § 1 pkt 1 w zw. z art. 281 kpc. Mianowicie osoby te sporządzały w ramach konsorcjum różne opinie na zlecenie pozwanej Agencji. Z przebiegu rozprawy z dnia 3 lutego 2014 r. wynika, iż A. K. bierze udział w takim konsorcjum, zaś K. T. (1) jest jego podwykonawcą (k. 499-500). Przy analizie podstaw wyłączenia tych osób należy wskazać na wyrażony na gruncie art. 290 kpc pogląd, zgodnie z którym wobec braku odrębnego unormowania lub odpowiednich odesłań rozbieżne zapatrywania wyrażane są w kwestii składania przyrzeczenia przez przedstawicieli instytutu, a także możliwości ich wyłączenia; w związku z tym niezbędne jest jednak odpowiednie stosowanie przepisów o biegłych (Kodeks postępowania cywilnego - komentarz, Wyd. C.H.Beck, W-wa 1996, t. I, str. 889). Należy przy tym mieć na uwadze różne poglądy judykatury dotyczące dopuszczalności wyłączenia biegłego z mocy ustawy. Mianowicie zgodnie z jednym stanowiskiem sąd nie ma obowiązku badania z urzędu, czy zachodzą

okoliczności, w których powinno nastąpić wyłączenie biegłego; wyłączenie biegłego następuje zawsze na wniosek strony, a ma to miejsce w przypadku istnienia przyczyn, z jakich można żądać wyłączenia sędziego, wymienionych w art. 48 kpc (tak Sąd Apelacyjny w Katowicach w wyroku z dnia 16 listopada 2012 r., I ACa 683/12 - zbiór Lex nr 1236388). Wyrażany jest także pogląd odmienny, zdaniem Sądu Apelacyjnego, bardziej przekonywujący, według którego do biegłych jednak znajduje zastosowanie art. 48 kpc; przy czym należy kierować się tym, iż przyczyną wyłączenia przewidzianą w tym przepisie jest pozostawanie biegłego nie w jakimkolwiek stosunku prawnym z jedną ze stron, lecz tylko takim, który oddziałuje na sferę jego praw i obowiązków, a więc prowadzi do powstania związku przyczynowego pomiędzy wynikiem sprawy a prawami lub obowiązkami biegłego; chodzi więc o związek bezpośredni, kauzalny, wpływający wprost na sytuację biegłego; nie ma znaczenia związek pośredni, dalszy lub czysto hipotetyczny (tak Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z dnia 21 listopada 2006 r., III CZP 76/06 - OSNC 2007/7-8/100). Zatem w niniejszej sprawie należało dokonać oceny wskazywanych przez stronę powodową okoliczności wyłączenia A. K. i K. T. (1) w kontekście przesłanek przewidzianych w art. 48 §1 pkt 1 w zw. z art. 281 kpc. Zdaniem Sądu Apelacyjnego trafne jest stanowisko Sądu I instancji, iż to, że jeden z nich sporządzał wyceny na zlecenie pozwanej w ramach konsorcjum, zaś drugi wykonywał usługi na rzecz pierwszego, nie wyłączało możliwości wykonywania przez nich czynności w niniejszej sprawie z mocy prawa - art. 48 w zw. z art. 281 kpc. Nie pozostaje to bowiem w związku przyczynowym pomiędzy wynikiem niniejszej sprawy a prawami lub obowiązkami w/w osób. Innymi słowy brak jest podstaw do wniosku, iż rozstrzygnięcie sporu między stronami będzie bezpośrednio rzutować na relacje pomiędzy A. K. i K. T. (1) a pozwaną. Według Sądu Apelacyjnego okoliczności niniejszej sprawy istnienia takich relacji nie uzasadniają. Znamienne jest przy tym, iż strona powodowa mając wcześniej wiedzę o okolicznościach podnoszonych w apelacji, a mających świadczyć o przeszkodzie w udziale biegłych, nie zgłosiła wniosku o ich wyłączenie, choćby na podstawie art. 49 w zw. z art. 281 kpc. Nie sposób w tym kontekście pominąć długotrwałych starań Sądu I instancji mających na celu zlecenie opinii podmiotom mającym odpowiednią wiedzę w zakresie szacowania nietypowych nieruchomości, na których prowadzona jest gospodarka rybactwa śródlądowego, oraz brak sprzeciwu strony powodowej co do w/w osób, praktycznie przez cały okres postępowania pierwszo - instancyjnego.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego Sąd I instancji nie naruszył art. 217 § 1 i 2 kpc w brzmieniu obowiązującym do dnia 3 maja 2012 r. poprzez pominięcie wniosku dowodowego strony powodowej dotyczącego dopuszczenia dowodu z opinii innych biegłych. Przede wszystkim należy wskazać, iż w/w opinie biegłego R. C. i (...) w O. (...) zostały sporządzone zgodnie z zleceniem Sądu Okręgowego i udzielają odpowiedzi dla wyjaśnienia zagadnień, będących przedmiotem jego badania. Wszystkim osobom sporządzającym te opinie nie sposób odmówić fachowości i znajomości dziedziny, z zakresu której wymagane są wiadomości specjalne. Opinie te spełniają podkreślane na gruncie art. 278 kpc w praktyce sądowej kryteria zgodności z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziomu wiedzy biegłych, podstaw teoretycznych opinii, sposobu motywowania, stopnia motywowania oraz stopnia stanowczości wyrażonych w nich wniosków (tak Sąd Najwyższy np. w postanowieniu z dnia 7 listopada 2000 r., I CKN 1170/98 - OSNC 2001/4/64). W tym kontekście należy także wskazać, iż w świetle art. 286 kpc sąd nie jest zobowiązany dopuścić dowód z kolejnych biegłych w każdym przypadku, gdy złożona opinia jest niekorzystna dla strony, a samo wyrażane niezadowolenie strony z opinii biegłego nie uzasadnia dopuszczenia dowodu z dalszej opinii biegłego (Kodeks postępowania cywilnego - komentarz Lex, W-wa 2013, t. I, str. 954).

W ramach omawianego zarzutu strona powodowa akcentowała zaniechanie Sądu I instancji przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu wyceny robót inżynierskich na okoliczność sformułowanej przez nią tezy dowodowej, a mianowicie ustalenia wartości nakładów dokonanych na dzierżawionej przez nią nieruchomości według cen rynkowych na dzień rozwiązania umowy stron w dniu 30 listopada 2007r. oraz na dzień wytoczenia powództwa (k. 4), przy czym dotyczyć to miało wartości odtworzeniowej nakładów (k. 317 odw.). Z kolei strona pozwana wносиła o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność wyceny rynkowej nakładów poniesionych przez powoda (k. 81). Zdaniem Sądu Apelacyjnego Sąd Okręgowy słusznie odmówił uwzględnienia powyższego wniosku dowodowego strony powodowej albowiem umowa stron sama odwołując się do notatki z dnia 17 lutego 2000 r. regulowała kwestię zwrotu tych nakładów w ten sposób, iż rozliczenie miało nastąpić na koniec okresu dzierżawy przez rzeczoznawców majątkowych według cen rynkowych (k. 33). W umowie strony mogą ustanowić inne reguły w zakresie zwrotu nakładów po ustaniu stosunku prawnego niż przewidziane w art. 676 kc (wyrok Sądu

Najwyższego z dnia 8 lipca 2010 r., II CSK 85/10 - zbiór Lex nr 602686). W związku z tym należało w tym względzie kierować się zasadami przewidzianym w § 35 ust. 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (Dz. U. nr 207, poz. 2109 ze zm.). Tymi zaś zasadami kierowano się przy sporządzeniu opinii, w oparciu o które Sąd Okręgowy oparł swe rozstrzygnięcie. Zgodzić się z nim należy, iż przyjęty przy ustalaniu spornych nakładów model służący ustaleniu ich wartości rynkowej należyć uwzględnić interesy stron i specyfikę nieruchomości oraz samych nakładów, dostosowanych do charakteru i możliwości gospodarczego wykorzystania w ramach gospodarki rybackiej zgodnie z ich przeznaczeniem.

Strona powodowa żądając ustalenia wartości nakładów według swej wersji odwoływała się do art. 676 kc. Stanowisko to, niezależnie od wyższego, nie mogło być uwzględnione albowiem utrwalone jest w orzecznictwie sądowym pogląd, zgodnie z którym wartość ulepszeń nie można utożsamiać w prosty sposób z sumą wydatków przeznaczonych na ich dokonanie; określa ją bowiem wzrost wartości rzeczy, na którą zostały poczynione, oceniany z chwili zwrotu rzeczy (tak Sąd Najwyższy np. w wyrokach z dnia 9 listopada 2000 r., II CKN 339/00 - zbiór Lex nr 536762, z dnia 12 września 2013 r., IV CSK 44/13). Treść uzasadnienia wyroku Sądu i instancji wskazuje, iż w istocie zasada ta była przez niego respektowana.

Z wyżej przedstawionych względów Sąd Apelacyjny uznał, iż Sąd Okręgowy prawidłowo oparł się na przeprowadzonych opiniach. Brak bowiem było podstaw do wyłączenia oraz zakwestionowania kwalifikacji osób te opinie sporządzających. Opinie uwzględniają prawidłowe założenia, którymi należało kierować się przy ustaleniu wartości spornych nakładów na datę zwrotu nieruchomości. Dlatego Sąd Apelacyjny pominął zawarty w apelacji ponowny wniosek dotyczący przeprowadzenia opinii biegłego z zakresu robót inżynierskich w celu ustalenia wartości nakładów według cen rynkowych, które miałyby być określone metodą odtworzeniową (k. 563- 564). Na marginesie zauważyć należy, iż do tej decyzji nie zgłoszono do protokołu zastrzeżenia na podstawie art. 162 kpc.

Sąd Apelacyjny za niezasadny uznał zawarty w apelacji zarzut naruszenia przez Sąd I instancji art. 233 § 1 kpc poprzez przeprowadzenie oceny zebranych dowodów w sposób przekraczający granice swobody sędziowskiego osądu. Sąd ten zgromadził niezbędny materiał dowodowy w zakresie ustalenia faktów mających dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy istotne znaczenie (art. 227 kpc). Materiał ten był zdeterminowany treścią żądania powództwa oraz wskazanej w nim podstawy faktycznej. Konieczność zastosowania właściwych przepisów prawa materialnego skutkowało tym, iż Sąd Okręgowy prowadził postępowanie dowodowe w określonym kierunku, nie zawsze zgodnym ze stanowiskiem skarżącej. W konsekwencji Sąd ten prawidłowo przeprowadzał dowody na te okoliczności, które były istotne dla rozstrzygnięcia sprawy. Niezasadnie więc w apelacji zarzucono mu pominięcie wniosków dowodowych, w szczególności z opinii innego biegłego, dotyczących ustalenia wartości odtworzeniowej przedmiotowych nakładów. Jak już o tym była wyżej mowa Sąd I instancji kierował się w tym względzie odpowiednimi w tym względzie postanowieniami umowy stron, ponadto było to zgodne z zasadą wynikająca z art. 676 kc. Zdaniem Sądu Apelacyjnego zgromadzony w tym zakresie materiał dowodowy został przez ten Sąd oceniony w sposób nienaruszający w/w art. 233 § 1 kpc, zaś strona powodowa niezasadnie wiąże omawiany zarzut z nieuwzględnieniem jej wniosków dowodowych, a nie z analizą przeprowadzonych dowodów.

Niezasadnie zarzucono w apelacji naruszenie przez Sąd Okręgowy art. 664 § 2 i 3 oraz art. 60 kc poprzez wadliwe przyjęcie, iż powódce nie służyło prawo rozwiązania umowy dzierżawy bez wypowiedzenia i tym samym jej oświadczenie z dnia 19 listopada 2007 r. nie wywarło skutku, a także przyjęcie, że zrzekła się ona rękojmi za wady dzierżawionej nieruchomości. Sąd ten w uzasadnieniu wyroku przekonywująco wyjaśnił motywy, którymi kierował się w tym względzie. Zgodzić się z nim należy, iż powódce w chwili wstępowania do umowy dzierżawy w 2003 r. znane były okoliczności związane z negatywnymi prognozami prowadzenia dalszej gospodarki rybackiej wskutek presji ptaków rybożernych i niemożności ograniczenia rygorów wprowadzonych dla ochrony przyrody. Mianowicie powódka w aneksie z dnia 17 grudnia 2003 r. wobec pozwanej wyraźnie stwierdziła, iż zapoznała się z przedmiotem dzierżawy oraz ograniczeniami w jego używaniu i w związku z tym nie będzie występowała z roszczeniami z tytułu rękojmi za wady przedmiotu dzierżawy (k. 25). Analogiczne postanowienie zostało zamieszczone w umowie przejęcia praw i obowiązków z dnia 17 grudnia 2003 r., które przedstawiało stan wiedzy powódki w tym zakresie. Wreszcie na rozprawie w dniu 11 czerwca 2012 r. przedstawiciel powódki wprost stwierdził, że był

świadomy tego, że od 2000 r. produkcja była „znikoma i spadająca” (k. 180 odw.). W tym stanie rzeczy zgodzić się należy z Sądem I instancji, iż skoro powódka w chwili przystąpienia do umowy miała wiedzę istniejących ograniczeniach produkcyjnych nieruchomości trwających co najmniej od 3 lat, to z mocy art. 664 § 3 w zw. z art. 694 kc nie przysługiwało jej uprawnienie do niezwłocznego wypowiedzenia dzierżawy. W związku z tym słusznie ten Sąd przyjął nieskuteczność oświadczenia powódki o wypowiedzeniu umowy dzierżawy złożonego w 2007 r. Wbrew stanowisku zawartym w apelacji wniosku tego nie podważa to, że sama pozwana w piśmie z dnia 14 listopada 2007 r. wskazywała powódce na uprawnienie przewidziane w art. 664 kc (k. 43), albowiem dla możliwości skorzystania z niego konieczne było spełnienie dodatkowych okoliczności, wskazanych w w/w piśmie. Podkreślić przy tym należy, iż w umowie dzierżawy strony określiły zasady rozwiązania stosunku prawnego, a mianowicie uzależniły od pisemnego porozumienia dotyczącego uzgodnienia wysokości i sposobu rozliczenia wzajemnych roszczeń, terminu rozwiązania umowy i wydania przedmiotu dzierżawy (k. 28). Okoliczności niniejszej sprawy wskazują, iż takie porozumienie między stronami w 2007 r. nie zostało na piśmie zawarte.

Z uwagi na powyższe Sąd Apelacyjny zgodził się z Sądem I instancji, iż w 2007 r. nie doszło do rozwiązania umowy dzierżawy na skutek wypowiedzenia jej przez powódkę pismem z dnia 19 listopada 2007 r. na podstawie art. 664 § 2 kc oraz na podstawie porozumienia zawartego w oparciu o § 18 ust. 3 umowy. Umowa ta, zgodnie z § 18 ust. 1, ustała w następstwie wypowiedzenia przez pozwaną pismem z dnia 14 marca 2012 r. ze skutkiem na dzień 19 marca 2012 r. ponieważ powódka zalegała z płatnością czynszu za dwa pełne okresy płatności, który nie został uregulowany w dodatkowym terminie udzielonym przez wydzierżawiającą (k. 56, 149-150). Konsekwencją tego jest wniosek o bezzasadności żądania przez pozwaną wynagrodzenia i zwrotu kosztów dozoru nieruchomości za okres od 1 grudnia 2007 r. do 31 października 2011 r. W tym bowiem okresie strony wiązała umowa, która w § 7 obligowała powódkę do utrzymywania na własny koszt przedmiotu dzierżawy przez okres jej trwania (k. 26). Skoro więc powódka w tym czasie była zobowiązana na własny koszt utrzymywać przedmiot dzierżawy to tym samym nie była uprawniona domagać się zapłaty należności z tytułu dozoru.

Niezależnie od powyższego za niezasadnością powództwa w analizowanym zakresie przemawia także to, że strona powodowa nie wykazała w niniejszej sprawie istnienia stosunku prawnego, na podstawie którego przysługiwałoby jej roszczenie o zapłatę wynagrodzenia za dozór. Twierdzenia powódki w tym zakresie należy uznać za niewystarczające wobec odmiennego stanowiska pozwanej. Zatem to na spółce, zgodnie z art. 6 kc, ciążył dowód wykazania odpowiedniego porozumienia stron. Obowiązkiem temu powódka, z uwagi na uchybienie terminu do zgłoszenia wniosków dowodowych (k. 165) oraz niestawiennictwo jej prezesa na rozprawę w celu przesłuchania, jednak nie sprostała. Nie sposób w tym miejscu pominąć to, iż świadek Z. K. (1) - (...) w O. pozwanej Agencji do 2008 r. - zaprzeczył zawarcia przez strony takiego porozumienia (k. 217 odw.). Wreszcie powódka nie udowodniła wysokości powództwa w tym zakresie albowiem przedstawienie przez nią prywatnych dokumentów (k. 47 - 49) nie zweryfikowanych innymi dowodami, było niewystarczające z uwagi na odmienne w tym względzie stanowisko pozwanej. Na końcu omawianej kwestii należy stwierdzić, iż powódka nie powoływała się i nie wykazała bezpodstawnego wzbogacenia pozwanej w tym zakresie.

Reasumując, Sąd Apelacyjny uznał apelację powódki za nieuzasadnioną ponieważ Sąd Okręgowy wydając zaskarżony wyrok nie dopuścił się do naruszenia wskazanych w niej przepisów procesowych oraz prawa materialnego. Dlatego apelacja ta została oddalona na podstawie art. 385 kpc.

O kosztach procesu w instancji odwoławczej postanowiono zgodnie z art. 98 kpc i art. 108 § 1 kpc oraz § 6 pkt 7 i § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. nr 163, poz. 1349 ze zm.).