

Sygn. akt I ACa 468/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 października 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Marek Machnij
Sędziowie:	SA Monika Koba (spr.) SA Mirosław Ożóg
Protokolant:	staż. Jan Kotula

po rozpoznaniu w dniu 16 października 2013 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa N.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej w N.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku

z dnia 3 kwietnia 2013 r. sygn. akt IX GC 165/11

I/ oddala apelację,

II/ zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 5.400 zł (pięć tysięcy czterysta

złoty) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 468 /13

## UZASADNIENIE

Powód N. wniósł o zasądzenie od pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej w N. (dalej Spółdzielnia) kwoty 430.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 14 kwietnia 2011 r. do dnia zapłaty tytułem zwrotu nakładów poniesionych na ulepszenie rzeczy dzierżawionej. Pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości.

Wyrokiem z dnia 3 kwietnia 2013 r. Sąd Okręgowy w Gdańsku zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 430.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 14 kwietnia 2011 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 7217 zł tytułem zwrotu kosztów procesu i nakazał ściągnąć od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa -Sądu Okręgowego w Gdańsku kwotę 25.367,64 zł tytułem nieuiszczonych kosztów postępowania.

Sąd Okręgowy ustalił, iż w dniu 23 kwietnia 2004 r., z mocą obowiązującą od dnia 1 maja 2004r., pozwana jako wdzierżawiający zawarła umowę dzierżawy z (...) Sp. z o.o. w G. (dalej (...)) reprezentowaną przez W. D. - Prezesa Zarządu. Przedmiotem umowy dzierżawy była nieruchomość położona w N. przy ul. (...), składająca się z działki nr (...) (obecnie z uwagi na zmiany gruntowe nr (...)) objętej KW nr (...). Zgodnie z § 3 umowy dzierżawy, wdzierżawiający wyraził zgodę na zabudowanie w/w działki zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego oraz decyzją Burmistrza Miasta i Gminy w N. o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Wszelkie koszty związane z realizacją ewentualnej inwestycji miał ponosić dzierżawca. W § 4 umowy strony ustaliły, iż obiekty pobudowane na działce po upływie 35 lat stają się własnością wdzierżawiającego. W § 6 uzgodniono, że czynsz dzierżawny strony ustalają w wysokości 0,50 zł za m<sup>(2)</sup> +22% VAT miesięcznie - płatny do 20 każdego miesiąca. W § 7 umowy strony zastrzegły, iż w przypadku zalegania z płatnością czynszu powyżej 3 miesięcy wdzierżawiającemu przysługuje prawo rozwiązania umowy, bez odszkodowania poniesionych dotychczas nakładów. Po przygotowaniu projektu budowlanego (...) uzyskała decyzją Starosty z dnia 6 października 2004 r. zatwierdzenie projektu budowlanego i pozwolenie na budowę, obejmującą stację autogazu oraz myjni samochodowej wielostanowiskowej wraz z przyłączami wody oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej na terenie działki nr (...) przy ul. (...) w N. i przystąpiła do realizacji prac. W dniu 4 czerwca 2004 r. dotychczasowy dzierżawca (...) podjęła uchwałę nr (...) o przekazaniu wszystkich praw i obowiązków wynikających z umowy dzierżawy firmie (...)H.U. O. N. w N.. W dniu 16 czerwca 2005 r. zawarty został aneks do umowy, w którym strony umowy dzierżawy uzgodniły, że w miejsce dotychczasowego podmiotu wykonującego umowę dzierżawy tj. (...) wstępuje jako dzierżawca firma (...)H.U. (...) w N. reprezentowana przez N.. Jednocześnie, N. jako następca prawny dzierżawcy przejął wszelkie zobowiązania z tytułu umowy dzierżawy, które na dzień 16 maja 2005 r. wynosiły 27.295,60 zł.

W dniu 3 sierpnia 2006 r. pozwana zawarła z powodem porozumienie w sprawie spłaty zadłużenia z tytułu czynszu dzierżawnego. W dniu 18 lipca 2008 r. na skutek pozwu Spółdzielni Sąd Rejonowy Gdańsk - Północ w Gdańsku wydał w sprawie IV GNC (...) nakaz zapłaty przeciwko N. na kwotę 81.874,22 zł wraz z odsetkami ustawowymi. W dniu 30 października 2008 r. strony zawarły ugodę pozasądową dotyczącą spłaty zasądzonej należności. W § 1 ust. 3 ugody powód uznał swoje zadłużenie wobec pozwanej z tytułu zaległości czynszowych istniejących na dzień 30 października 2008 r. na kwotę 98.116,46 zł. W § 2 strony rozłożyły w/w kwotę na raty, tj. kwotę 48.000 zł płatną do dnia 16 listopada 2008 r. oraz pozostałą kwotę płatną w 60 równych ratach płatnych do 5 dnia każdego miesiąca, poczynając od 5 listopada 2008 r. W § 4 ugody strony ustaliły, iż uгода traci moc w przypadku nie wywiązania się powoda z wpłaceniem w terminie 1 raty, opóźnienia którejkolwiek z pozostałych rat lub opłat bieżących ustalonych ugodą rat, jak również bieżącego czynszu Powód w dniu 17 listopada 2008 r. wpłacił na rzecz pozwanej kwotę 50.665,53 zł.

N. rozpoczął prace budowlane na przedmiocie dzierżawy w oparciu o przedstawione projekty. Nakłady na nieruchomość o wartości 492.000 zł. poniósł metodą gospodarczą, za wiedzą i zgodą wdzierżawiającego. Pismem z dnia 13 stycznia 2010 r. pozwana powołując się na § 7 umowy wypowiedziała dzierżawcy umowę dzierżawy. Wypowiedzenie zostało zakwestionowane przez powoda z uwagi na nieprawidłową reprezentację składającej oświadczenie woli. Spółdzielnia uznała zarzuty powoda co do skuteczności oświadczenia w przedmiocie wypowiedzenia umowy. Pismem z dnia 17 czerwca 2010 r. powód złożył wdzierżawiającej oświadczenie o wypowiedzeniu umowy dzierżawy na mocy art. 673 § 1 i 2 k.c., wzywając Spółdzielnię do odebrania przedmiotu dzierżawy w dniu 31 lipca 2010 r. i rozliczenia poniesionych na przedmiot dzierżawy nakładów. Pozwana otrzymała oświadczenie w dniu 17 czerwca 2010 r. Pismem z dnia 30 czerwca 2010 r. powód wezwał pozwaną do zapłaty należności w kwocie 599.700 zł tytułem poniesionych nakładów, wnosząc jednocześnie o potrącenie z żądanej kwoty należności za czynsz dzierżawny do końca obowiązywania umowy. Pismem z dnia 12 lipca 2010 r. pozwana wskazała, że powodowi w świetle postanowień umowy dzierżawy, która zawarta została na czas określony, nie przysługuje prawo rozwiązania umowy za wypowiedzeniem co czyni wypowiedzenie nieskutecznym. Jednocześnie pozwana potwierdziła zarzuty powoda co do bezskuteczności wypowiedzenia umowy przez Spółdzielnię. Tym samym uznała, że strony nadal wiąże umowa dzierżawy, wzywając powoda do wnoszenia opłat z tytułu umowy dzierżawy. Powód pismem z dnia 5 sierpnia 2010 r., doręczonym pozwanej w tym samym dniu, wyznaczył termin i godzinę wydania nieruchomości na 9 sierpnia 2010 r. godz. 10:00. W dniu 9 sierpnia 2010 r. powód stawił się na terenie dzierżawionej nieruchomości w celu jej wydania, przedstawiciele pozwanej zaś nie stawili się. W związku z powyższym, powód sporządził

stosowny protokół przy udziale świadków w osobach W. D. i J. N. oraz protokół przekazania kluczy. Protokół zdania dzierżawionego obiektu oraz przekazania kluczy wraz z kluczami, powód nadał listem poleconym, który pozwana odebrała w dniu 10 sierpnia 2010 r. Pozwana pismem z dnia 9 sierpnia 2010 r. odmówiła odebrania nieruchomości. Pismem z dnia 11 sierpnia 2010 r. potwierdziła otrzymanie protokołu i kluczy, podtrzymując, iż powód zobowiązany jest nadal do ponoszenia opłat z tytułu umowy dzierżawy. W dniu 30 czerwca 2010 r. powód, reprezentowany przez W. D., dokonał oględzin nieruchomości wraz z R. P., który sporządził z oględzin oświadczenie - opis wraz z dokumentacją fotograficzną nieruchomości według stanu na dzień oględzin, wykazującym poniesione przez dzierżawcę nakłady. Pismem z dnia 25 listopada 2010 r. pozwana na podstawie art. 687 k.c. wypowiedziała umowę dzierżawy z dnia 23 kwietnia 2004 r. bez zachowania terminu wypowiedzenia. Jednocześnie wyznaczyła na dzień 7 grudnia 2010 r. termin protokolarnego przejścia nieruchomości, na który powód nie stawił się. Pozwana jednostronnie przejęła nieruchomość sporządzając protokół z tej czynności, dokonując w nim szczegółowego opisu przedmiotu dzierżawy, w tym obiektów budowlanych oraz sporządzając dokumentację fotograficzną. Pozwana odmówiła zwrotu nakładów, mimo że nieruchomość będąca przedmiotem umowy na skutek nakładów poczynionych przez powoda zyskała na wartości.

Mając na względzie powyższy stan faktyczny, ustalony w oparciu o przedłożone przez strony do akt sprawy dokumenty (z wyjątkiem faktur VAT złożonych przez pozwaną), a także zeznania świadków (oprócz zeznań J. N.) oraz dowód z przesłuchania powoda i z opinii biegłego sądowego ds. budownictwa Sąd I instancji zważył, że spornym w sprawie było ustalenie, czy umowa dzierżawy łącząca strony miała charakter terminowy, czy też zawarta została na czas nieokreślony, w konsekwencji, czy powodowi służyło prawo wypowiedzenia umowy oraz prawo do zwrotu nakładów poczynionych na nieruchomość. Zdaniem Sądu w § 4 umowy strony nie ustaliły, iż zawierają umowę na czas określony 35 lat, lecz że obiekty pobudowane na przedmiotowej działce po upływie 35 lat stają się własnością wydzierżawiającego. Zapisy ten nie są tożsame, a z brzmienia umowy nie można wywodzić, że strony zawarły umowę terminową. Odwołując się do reguł wykładni oświadczeń woli (art. 65 k.c.) oraz wynikającego z art. 355 § 2 k.c. wymogu należytej staranności, Sąd Okręgowy uznał, że pozwana winna mieć świadomość różnic w zakresie charakteru umowy terminowej oraz zawartej na czas nieokreślony, jak również ich skutków, w tym także w zakresie uprawnienia wypowiedzenia umowy. Pozwana chcąc uniknąć ewentualnych negatywnych skutków z tytułu różnic między zapisem o czasie trwania umowy a postanowieniem o przejściu nakładów na własność po upływie określonego czasu powinna dążyć do zawarcia umowy na tyle precyzyjnej i konkretnej, aby w sytuacji zaistnienia ewentualnego sporu nie budziło wątpliwości, czy umowa zawarta została na czas określony czy nieokreślony. Ponadto Sąd zaznaczył, że zgodnie z art. 695 § 1 k. c. dzierżawę zawartą na czas dłuższy niż lat trzydzieści poczytuje się po upływie tego terminu za zawartą na czas nie oznaczony. Skoro więc strony zawarły zapis wskazujący na okres lat 35, to racjonalny i logiczny jest wniosek, że strony od samego początku miały zamiar zawrzeć umowę na czas nieokreślony, a tym samym w pełni akceptowały skutki, jakie niesie za sobą charakter umowy. Z faktem, że strony łączy umowa zawarta na czas nieoznaczony przepisy kodeksu cywilnego o dzierżawie wiążą określone skutki prawne, w tym możliwość wypowiedzenia umowy z zachowaniem terminów wypowiedzenia. Wskazując na treść przepisu art. 673 § 1 k.c. w zw. z art. 694 k.c. Sąd I instancji zważył, że skoro w niniejszej sprawie czynsz dzierżawny płatny był w okresach miesięcznych, to powód miał prawo wypowiedzieć umowę na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Powód złożył pozwanej oświadczenie w przedmiocie wypowiedzenia w dniu 17 czerwca 2010 r. i w ocenie Sądu uczynił to w sposób skuteczny. Oświadczenie woli dotarło do pozwanej i wywołało skutki prawne. Poza sporem przy tym pozostawało, że dokonane uprzednio wypowiedzenie umowy dokonane przez pozwaną z uwagi na zaległości w płatności czynszu dzierżawnego było nieskuteczne, co pozwana przyznała.

Odnośnie żądania zwrotu poczynionych nakładów na nieruchomości, zdaniem Sądu w świetle art. 676 k.c. w zw. z art. 694 k.c. nie budzi wątpliwości, zresztą pozwana tego nie kwestionowała, że nakłady poczynione przez powoda zwiększają wartość dzierżawionej nieruchomości. Bezspornym też jest, że pozwana nie zwróciła powodowi równowartości nakładów ani też nie wezwwała go do przywrócenia stanu poprzedniego. Tym samym roszczenie powoda o zwrot równowartości nakładów jest słuszne co do zasady. Ustosunkowując się do żądania powoda co do wysokości, Sąd Okręgowy oparł się w całości na sporządzonej w sprawie opinii biegłego, który wskazał, że wartość nakładów poniesionych na nieruchomość położonej w N. przy ul. (...) wynosi 492.000 zł. Mając na uwadze, że powództwo w

sprawie opiewało na kwotę 430000 zł i będąc związany zasadą nieorzekania ponad żądane Sąd orzekł jak w punkcie 1 zaskarżonego wyroku. O kosztach postępowania Sąd Okręgowy orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.

Powyższy wyrok zaskarżyła w całości apelacją pozwana, zarzucając mu:

I. naruszenie przepisów prawa materialnego, a mianowicie:

- art. 693 § 1 k.c. w zw. z art. 65 k.c. przez przyjęcie, iż doszło do zawarcia umowy dzierżawy na czas nieokreślony, pomimo iż z umowy oraz wcześniej składanych oświadczeń wynika, iż zgodnym zamiarem stron było zawarcie umowy na czas określony 35 lat;

- art. 676 k.c. przez przyjęcie, iż:

1) nakłady na roboty budowlane prowadzone bez przejęcia praw do decyzji o pozwoleniu na budowę w trybie art. 40 prawa budowlanego i bez spełnienia innych wymogów przewidzianych przepisami prawa budowlanego, w szczególności art. 18, można uznać jako ulepszenie rzeczy najętej,

2) pozwana nie złożyła oświadczenia żądania przywrócenia stanu poprzedniego;

II. naruszenie przepisów prawa procesowego, tj. art. 233 k.p.c. przez niedokonanie wszechstronnej oceny całego zebranego materiału dowodowego poprzez pominięcie dokumentu stanowiącego oświadczenie woli zawarcia umowy na czas określony, jak również faktu, iż proces budowlany nie doprowadził do ulepszenia nieruchomości pozwanej.

Wskazując na powyższe zarzuty apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów postępowania oraz kosztów zastępstwa procesowego, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpatrzenia przy uwzględnieniu kosztów postępowania apelacyjnego jako części kosztów procesu.

Powód w odpowiedzi na apelację wniósł o oddalenie apelacji pozwanej w całości jako oczywiście bezzasadnej oraz obciążenie pozwanej kosztami postępowania apelacyjnego.

### ***Sąd Apelacyjny zważył, co następuje***

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy i czyni je podstawą również własnego rozstrzygnięcia, uznając, iż zarzuty apelacji dotyczące naruszenia art.233§1 kpc skutecznie nie podważyły dokonanej przez Sąd Okręgowy oceny dowodów. Podziela również dokonaną przez ten Sąd ocenę prawną zgłoszonego przez powoda żądania i się do niej odwołuje, bez potrzeby jej ponownego przytaczania.

Zarzuty te koncentrują się na twierdzeniu, iż Sąd Okręgowy ustalił, że umowa dzierżawy zawarta została na czas nieoznaczony z pominięciem części zaoferowanego przez skarżącą materiału dowodowego oraz wadliwie przyjął jakoby proces budowlany prowadzony przez dzierżawcę doprowadził do ulepszenia nieruchomości, w sytuacji gdy prawidłowa ocena materiału dowodowego powinna prowadzić do przeciwnych wniosków. W konsekwencji skarżąca stoi na stanowisku, iż strony łączyła umowa dzierżawy zawarta na czas określony, a nakłady poniesione przez dzierżawcę nie stanowiły ulepszenia dzierżawionej nieruchomości. Na bazie tak konstruowanego stanu faktycznego, odmiennego od ustaleń poczynionych przez Sąd Okręgowy skarżąca stawia zarzuty naruszenia prawa materialnego art. 693§1 kc w zw z art.65 kc oraz art. 676 kc.

Sąd Okręgowy ustalając, iż umowa dzierżawy została zawarta na czas nieokreślony oparł się na tekście umowy z 23 kwietnia 2004r (k.39-40) oraz zeznaniach członka zarządu poprzednika prawnego powoda spółki (...) (k.252-253).

Pozwana wbrew zarzutom apelacji nie zaoferowała skutecznie żadnych wniosków dowodowych na okoliczność, iż zgodnym zamiarem stron było zawarcie umowy dzierżawy na czas określony 35 lat.

Postępowanie w rozpoznawanej sprawie zostało zainicjowane złożeniem pozwu w dniu 14 kwietnia 2011 (prezentata k.2), a odpis pozwu został pozwanej doręczony 26 kwietnia 2011r (k.126). W tym czasie w procedurze gospodarczej obowiązywał art.479<sup>14</sup> §2 kpc, zgodnie z którym pozwana była zobligowana w odpowiedzi na pozew podać wszystkie twierdzenia, zarzuty oraz dowody na ich poparcie pod rygorem utraty prawa powoływania ich w toku postępowania, chyba żeby wykazała że ich powołanie w odpowiedzi na pozew nie było możliwe albo że potrzeba powołania wynika później. Przepis ten został wprawdzie uchylony ustawą z 16 września 2011r o zmianie ustawy- Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U.Nr 233, poz 1381) z dniem 3 maja 2012r ale zgodnie z art. 9 ust.1 wymienionej ustawy nie znajdował zastosowania dopiero do postępowań wszczętych po dniu jej wejścia w życie.

W rozpoznawanej sprawie pozwana wniosła o dopuszczenie dowodu z pisma z 15 kwietnia 2004r dotyczącego oferty zawarcia umowy dzierżawy złożonej przez spółkę (...) reprezentowaną przez prezesa zarządu W. D. (k.187) oraz o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadków, którzy z ramienia spółdzielni zawierali umowę dzierżawy na okoliczność, iż celem stron było zawarcie umowy na czas określony 35 lat złożyła dopiero w piśmie procesowym z 13 czerwca 2011r (k.186), z oczywistym uchybieniem art. 479<sup>14</sup>§2 kpc, kwestia bowiem czy umowa zawarta została na czas oznaczony czy nieoznaczony i czy w związku z tym powodowi przysługiwało prawo do jej wypowiedzenia było kluczowym elementem sporu między stronami przed wszczęciem procesu, co wynika z korespondencji przedprocesowej. Dodatkowo osoby uprawnione do reprezentowania pozwanej nie stawiały się celem przeprowadzenia dowodu z ich przesłuchania, co skutkowało pominięciem przez Sąd Okręgowy tego dowodu (k.260). Sąd Okręgowy oddalił także spóźniony wniosek pozwanej o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka A. B. w miejsce dowodu z przesłuchania osób uprawnionych do reprezentacji pozwanej w charakterze strony (k.260) jako spóźniony.

Stosownie do treści art. 378§1 kpc Sąd II Instancji kontrolując prawidłowość zaskarżonego orzeczenia nie jest związany przedstawionymi zarzutami naruszenia prawa materialnego, wiążą go natomiast zarzuty naruszenia prawa procesowego, nie może zatem brać pod uwagę naruszeń prawa procesowego z urzędu bez stosownego wniosku skarżącego w tym zakresie (por. uchwała składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z 31 stycznia 2008r, III CZP 49/07, OSNC 2008/6/55).

W ramach naruszenia prawa procesowego skarżąca zarzuciła jedynie naruszenie art.233 kpc bez sprecyzowania jednostki redakcyjnej tego przepisu, uznać jednak należy, iż istota tego zarzutu, zważywszy na jego motywację odnosi się do naruszenia art.233§1 kpc. Zarzut ten jest bezzasadny skoro opiera się na pominięciu w procedurze oceny dowodów pisma z 15 kwietnia 2004r, które było dowodem sprekludowanym, jako zgłoszonym z naruszeniem art.479<sup>14</sup> §2 kpc. Nie można również podzielić stanowiska skarżącej jakoby dowód z zeznań W. D. został oceniony bez uwzględnienia, treści złożonej przez niego oferty zawarcia umowy, skoro Sąd Okręgowy nie mógł brać pod uwagę tego dowodu jako sprekludowanego. Podkreślenia wymaga, iż ustalenie zgodnego zamiaru stron i celu umowy z reguły odbywa się z udziałem osób ją zawierających, oparcie się zatem na zeznaniach świadka W. D. nie może być skutecznie kwestionowane, a podważanie wiarygodności świadka jedynie z uwagi na jego bliskie pokrewieństwo z powodem nie może być akceptowane. Pozwana miała możliwość przedstawienia dowodów z zeznań osób zawierających umowę z ramienia spółdzielni z czego skutecznie nie skorzystała.

Wobec poczynionych ustaleń dotyczących zawarcia przez strony umowy na czas nieoznaczony i bezzasadności zarzutów pozwanej dotyczących procedury oceny dowodów nie sposób podzielić zarzutu naruszenia art. 693§1 kc w zw z art. 65 kc.

Zgodnie z art.65 kc wykładnia umów dokonywana jest na trzech poziomach. Pierwszy wyznaczany jest przez dosłowne brzmienie umowy, drugi zdeterminowany jest przez treść odczytywaną przy zastosowaniu reguł interpretacyjnych wyrażonych w art.65§1 kc, trzeci zaś polega na ustaleniu znaczenia oświadczeń woli przez odwołanie do zgodnego zamiaru i celu umowy (art.65§2 kc). Zasadom wykładni ustalonym w art.65§2 kc podlega także kwalifikacja prawna umowy wyrażona nadaną jej przez strony nazwą, a interpretacja oświadczeń woli stron, służy ustaleniu

charakteru umowy. W doktrynie i judykaturze dominuje stanowisko, że na gruncie art.65 kc zastosowanie znajduje kombinowana metoda wykładni oparta na kryteriach obiektywnych i subiektywnych (por. uchwała Sądu Najwyższego z 29 czerwca 1995r, III CZP 66/95, OSNC 1995/12/168; wyroki Sądu Najwyższego z 8 października 2004r, V CK 670/03, OSNC 2005/9/162; z 29 kwietnia 2009r, II CSK 614/08, Lex nr 503207; z 15 października 2010r, V CSK 36/10, Lex nr 622217). W świetle tej metody sens oświadczenia woli ustala się mając na uwadze rzeczywiste ukonstytuowanie się jego znaczenia między stronami. Jeżeli natomiast okaże się, że strony nie przyjmowały takiego samego znaczenia oświadczenia woli, jego sens ustala się na podstawie przypisania normatywnego, czyli tak jak adresat sens ten zrozumiał i rozumieć powinien. Natomiast w przypadku oświadczenia woli ujętego w formie pisemnej, czyli wyrażonego w dokumencie, sens tych oświadczeń ustala się przyjmując za podstawę wykładni przede wszystkim tekst dokumentu. W procesie jego interpretacji podstawowa rola przypada językowym regułom znaczeniowym. Wykładni poszczególnych postanowień dokonuje się z uwzględnieniem kontekstu, w tym związków treściowych między zawartymi w tekście postanowieniami. Uwzględnieniu podlegają również okoliczności w jakich oświadczenie woli zostało złożone jeżeli dokument zawiera takie informacje, a także cel oświadczenia woli wskazany w tekście lub zrekonstruowany na podstawie zawartych w nim postanowień. Tekst dokumentu nie stanowi jednak wyłącznej podstawy wykładni ujętych w nim oświadczeń woli, ważnym kryterium są bowiem okoliczności w jakich zostało złożone, czyli kontekst sytuacyjny pozostający w związku ze znaczeniem wyrażen językowych, w tym przebieg negocjacji, dotychczasowej współpracy stron, zachowanie stron, sposób wykonania zobowiązania oraz inne zachowania przejawiane przez strony ex post, które mogą wskazywać na rzeczywisty sposób rozumienia złożonego oświadczenia woli. Natomiast cel umowy jest określony przez funkcję jaką strony wyznaczają danej czynności w ramach łączących je stosunków prawnych. Jest jednym z czynników, które powinny być brane pod uwagę w procesie wykładni, skoro określa intencje stron co do skutków prawnych, jakie mają nastąpić w związku z zawarciem umowy. Cel nie musi być wyartykułowany w treści umowy, a może być ustalony na podstawie okoliczności towarzyszących czynności prawnej (por. wyroki Sądu Najwyższego z 17 czerwca 2009r, V CSK 90/09, Lex nr 512012; z 8 stycznia 2010r, IV CSK 269/09, Lex nr 668919; z 21 grudnia 2011r, III CSK 47/10, Lex nr 738108).

W treści umowy strony nie zawarły żadnego postanowienia z którego możnaby wnosić, iż zawarły umowę na czas określony 35 lat. Podkreślanie przez skarżącą, iż umowa dzierżawy zawarta na czas nieoznaczony jest mniej stabilna niż umowa zawarta na czas określony oraz odwoływanie się w tym zakresie do stanowiska doktryny i orzecznictwa nie może zastąpić wykazania zgodnego zamiaru i celu umowy, który towarzyszył stronom w realiach rozpoznawanej sprawy. Ustawodawca wyraźnie przy tym przewidział możliwość zawarcia umowy dzierżawy na czas określony i nieokreślony (art. 693§1 kc), a tak długie trwanie stosunku dzierżawy (35 lat) mogło w szybko zmieniającej się sytuacji gospodarczej nie odpowiadać interesom stron i stanowić dla nich zbyt trudne w wyjściu ze stosunku dzierżawy, co zapewne zdecydowało o nie wskazaniu ostatecznie w umowie czasu jej trwania.

Jedną z podstawowych zasad prawa cywilnego jest autonomia woli wyrażająca kompetencję podmiotów prawa cywilnego do swobodnego kształtowania stosunków cywilnoprawnych przez czynności prawne, w tym zwłaszcza umowy, z zachowaniem zasady swobody umów stanowiącej immanentny element każdego systemu prawa cywilnego (art. 353<sup>1</sup> kc), będącej wyrazem stanowiska, iż prawo cywilne służy realizacji indywidualnych interesów, a przepisy prawa stanowią jedynie ramy w których podmioty uczestniczące w obrocie cywilnoprawnym same zabiegają o swoje sprawy.

Analiza umowy łączącej strony w powiązaniu z zeznaniami świadka W. D. zawierającego umowę z ramienia poprzednika prawnego powoda prowadzi do wniosku, iż strony nie określiły w umowie czasu jej trwania, regulując jedynie problematykę rozliczenia nakładów w razie gdyby dzierżawca zajmował nieruchomości ponad 35 lat (§4 ust.1) oraz w przypadku gdyby nie płacił czynszu, a wydzierżawiający skorzystał z tej przyczyny z uprawnienia do rozwiązania umowy. §4 ust.2 umowy należy w tych warunkach odnosić do regulacji §4 ust.1 na co wskazuje umieszczenie tego postanowienia umownego, w ramach §4 odnoszącego okres 35 lat do rozliczenia między stronami nakładów, a nie czasu trwania umowy. Redakcja §4 umowy jest przy tym tak mało precyzyjna, że mogłaby stanowić podstawę do różnych interpretacji, a pozwana nie zaferowała dowodów na okoliczność, iż wykładnia ta powinna być dokonana w sposób przez nią oczekiwany, warunkowany jej aktualnym interesem procesowym.

Strony zawarły umowę w profesjonalnym obrocie prawnym i niewątpliwie nie wskazały w niej, że umowę zawierają na czas określony 35 lat, odsyłając jednocześnie w sprawach nienormowanych umową do odpowiednich przepisów kodeksu cywilnego (§10). Dodatkowym sygnałem by postanowienia umowy rozumieć ściśle jest zastrzeżenie, iż wszelkie zmiany wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności (§9). Rację miał także Sąd Okręgowy, iż regulacje kodeksu cywilnego dotyczące umowy dzierżawy nie dopuszczają zawarcia umowy na czas oznaczony 35 lat, skoro art. 695§1 kc wskazuje maksymalny czas określony na który może być zawarta umowa dzierżawy. Stanowi to dodatkowy argument, iż okres ten odnoszony jest przez strony nie do czasu zawarcia umowy, lecz czasu faktycznego jej trwania powiązanego z rozliczeniem nakładów. Gdyby strony zamierzały rzeczywiście zawrzeć umowę na czas określony 35 lat, zapewne doszłoby przed podpisaniem umowy do weryfikacji niedopuszczalności zawarcia umowy na taki okres (art.695§1 kc),skoro jak podnosi skarżąca dostatecznie orientowały się, zważywszy na swój status w jej uwarunkowaniach prawnych.

Interes dzierżawcy nawet przy umowie zawartej na czas nieoznaczony był przy tym odpowiednio zabezpieczony, skoro wydzierżawiający mógł przejąć ulepszenia przedmiotu dzierżawy bez zapłaty na rzecz dzierżawcy dopiero gdy umowa trwałaby 35 lat (§4 umowy) co zapewniało dzierżawcy zamortyzowanie planowanej na przedmiocie dzierżawy inwestycji, a wcześniejsze wypowiedzenie umowy, poza przypadkiem uregulowanym w §7 umowy rodziłoby obowiązek dokonania rozliczeń.

W konsekwencji wobec zawarcia umowy na czas nieokreślony dzierżawca mógł umowę wypowiedzieć na podstawie art. 673 kc w zw z art.694 kc.

W ramach zarzutu naruszenia art. 676 kc w zw z art.694 kc powiązaniem w płaszczyźnie naruszenia prawa procesowego z zarzutem naruszenia art. 233§1 kpc skarżąca podnosi, iż złożyła żądanie przywrócenia stanu poprzedniego, zwrócone nakłady nie zwiększają wartości nieruchomości i nie są dla niej użyteczne, a rozliczeń nakładów należy dokonać w ramach regulacji art. 226§1 kc. Stanowiska tego nie sposób podzielić.

W orzecnictwie i doktrynie utrwalony jest pogląd, iż art. 226 kc nie będzie znajdował zastosowania, jeżeli posiadacz świadczył na podstawie stosunku prawnego łączącego strony (por. wyrok SN z 28.12.1979 r. II CR 471/79 – OSNCP 1980, z. 6 poz. 127, wyrok SN z 25.03.1986 IV CR 29/86 OSNC 1987/2-3/44, wyrok SN z 21.01.2004 r. IV CK 362/02 Lex Nr 148650, uchwała SN z 5.10.1974 r. III CZP 53/74 OSNC 1975/9/131, wyrok SN z 19.09.1971 r. II CR 224/71 Lex Nr 6981, wyrok SN z 19.11.1998 r. III CKN 33/98, OSNC 1999/6/110, uchwała SN z 11.05.1972 III CZP 22/72 OSNC 1972/12/213, wyrok SN z 4.11.1980 r. II CR 394/80 OSNC 1981/7/134, wyrok SN z 17.01.2003 r. III CKN 793/00 Lex Nr 77074). Nakłady objęte sporem czynione były w ramach stosunku dzierżawy co oznacza, iż do ich rozliczenia stosować należy postanowienia umowy łączącej strony oraz przepisy kodeksu cywilnego regulujące stosunek prawny łączący strony.

Nie sposób również zgodzić się z poglądem jakoby pozwana złożyła skuteczne oświadczenie zawierające żądanie przywrócenia stanu poprzedniego, o którym mowa w art. 676 kc, będące materialnoprawnym wykorzystaniem upoważnienia przemienne ( facultas alternativa).

Jak wynika z korespondencji przedprocesowej po zwrocie przez powoda dzierżawionej nieruchomości i zgłoszeniu żądania rozliczenia nakładów (k.54,55) pozwana nie złożyła żadnego oświadczenia wzywającego powoda do przywrócenia stanu poprzedniego, stojąc na stanowisku, iż strony nadal łączy umowa dzierżawy, a dokonane wypowiedzenie jest nieskuteczne. W toku procesu pełnomocnicy pozwanej w pismach procesowych z 3 października 2011r (k.215), 3 października 2012r (k.342) oraz 25 lutego 2013r (k.402) złożyli oświadczenie, iż pozwana wyraża zgodę na zabranie poczynionych przez dzierżawcę nakładów pod warunkiem przywrócenia stanu poprzedniego i zapłaty zaległego czynszu.

Po pierwsze, każdorazowo złożone oświadczenie było warunkowe i uzależnione od zapłaty zaległego czynszu, którego to warunku nie zawiera art. 676 kc.

Po drugie, zostało złożone przez pełnomocników procesowych pozwanej nieuprawnionych jak wynika z treści pełnomocnictw do składania materialnoprawnych oświadczeń woli ( pełnomocnictwa k.131 i k.249).

Po trzecie, oświadczenie to nie mogło być przyjęte przez pełnomocnika powoda, ze skutkiem doręczenia powodowi (art.61§1 kc), skoro pełnomocnictwo w oparciu o które działa w rozpoznawanej sprawie jest pełnomocnictwem procesowym (k.8). W przypadku przyjmowania przez pełnomocnika procesowego strony w imieniu mocodawcy oświadczeń kształtujących jego sytuację materialnoprawną, nie sposób rozszerzać zakresu pełnomocnictwa przez wykładnię celowościową, skoro z procesowego punktu widzenia byłoby to niekorzystne dla strony rozszerzenie zakresu umocowania wywołujące skutek w postaci dojścia do adresata materialnoprawnego oświadczenia woli o skorzystaniu z uprawnienia wynikającego z art.676 kc. Nie można zatem aprobować tezy jakoby taki zakres pełnomocnictwa był efektem celowego działania mocodawcy nakierowanego na wygranie procesu (por. wyroki Sądu Najwyższego z 12 października 2007r, V CSK 171/07, Lex nr 485894 i z dnia z 10 sierpnia 2010r, I PK 56/10, OSNP 2011/23-24/295).

Po czwarte, uchwała zarządu pozwanej z dnia 18 lutego 2013r (k.413), nie zawiera jednoznacznego stanowiska pozwanej, co do nakładów poniesionych przez dzierżawcę pod kątem regulacji art. 676 kc i nie została doręczona powodowi. Natomiast nikt z osób uprawnionych do reprezentacji pozwanej nie stanął się przed Sądem Okręgowym celem złożenia zeznań w charakterze strony.

Po piąte, faktyczne działania pozwanej wskazują na jej wolę wykorzystywania nieruchomości w oparciu o nakłady pozostawione przez dzierżawcę, skoro nie został on wezwany do zabrania nakładów i przywrócenia stanu poprzedniego, a pozwana podjęła kroki, zmierzające do wydzierżawienia nieruchomości z poczynionymi na nią nakładami (ogłoszenie k.64) i zawarła umowę dzierżawy (k. oświadczenia pełnomocników stron k.206 i k.209, zeznanie powoda k.262). Zawarcie przez pozwaną kolejnej umowy dzierżawy znajduje przy tym potwierdzenie w protokole oględzin nieruchomości sporządzonym przez biegłą, w której uczestniczył aktualny dzierżawca (k.315) oraz zeznaniach biegłej złożonych na rozprawie przed Sądem Okręgowym, z których wynika, iż utrudniał on pierwotnie dokonanie oględzin zaznaczając swój tytuł prawny, do tego stopnia, iż rozważała skorzystanie z pomocy funkcjonariuszy policji (k.415). Pozwana potwierdziła zawarcie umowy dzierżawy (k.402), nie złożyła jednak do akt sprawy umowy dzierżawy określającej jej zakres i warunki korzystania z nieruchomości , ani nie wyjaśniła w jaki sposób miałyby nastąpić przywrócenie stanu poprzedniego, skoro dzierżawiony uprzednio obiekt jest już przynajmniej częściowo w posiadaniu innego dzierżawcy.

Nie sposób także podzielić zarzutów apelacji jakoby nakłady dokonane przez dzierżawcę nie zwiększały wartości i użyteczności przedmiotu dzierżawy.

Przede wszystkim przeczy temu przeprowadzony w sprawie dowód z opinii biegłej z zakresu budownictwa W. K.. Z opinii tej oraz zgromadzonych w sprawie dokumentów, w tym dokumentacji fotograficznej obrazującej stan nieruchomości w dacie jej zwrotu pozwanej wynika, iż dzierżawca dokonał ogrodzenia działki, podbudowy pod teren działki i wjazd na działkę. Na działce ułożona została kostka brukowa na podbudowie betonowej przystosowanej do transportu ciężkiego. Wykonany został budynek biurowo- warsztatowy z łącznikiem, wiatą stalową, stanowiskiem autogazu oraz infrastrukturą techniczną, a stan zaawansowania wykonanych prac i ich wartość obrazuje opinia biegłej (k.295-332). Wartość nakładów poniesionych przez powoda została przez biegłą określona na kwotę 492.000 zł (k.313). Biegła posiadająca wiedzę fachową w dziedzinie budownictwa nie miała także wątpliwości, iż prace zostały wykonane w sposób prawidłowy i nadają się do dalszego użytkowania (k.415). Podkreśliła, iż najlepiej o tym świadczy wydzierżawienie przez pozwaną także budynku, w którym znajdowały się magazynowane przez kolejnego dzierżawcę rzeczy (k.415). W tych warunkach twierdzenie pozwanej jakoby prace wykonane zostały w sposób wadliwy, nie przynosiły jej żadnej rzeczywistej korzyści i nie zwiększały wartości nieruchomości pozostaje w oczywistej sprzeczności z treścią opinii biegłej, na której prawidłowo Sąd Okręgowy oparł rozstrzygnięcie, a której skarżąca skutecznie nie zakwestionowała. Nie wniosowała również o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego.

Okoliczność, iż biegła uwzględniła wartość ulepszeń na poziomie cen z pierwszego kwartału 2012r, pozbawione jest praktycznego znaczenia mimo regulacji art. 676 kc nakazującej przyjmować do wyceny datę zwrotu nieruchomości.



Po pierwsze, biegła wyceniła nakłady na kwotę 492.000 zł czyli wyższą o 62.000 zł niż dochodzona pozwem kwota 430.000 zł .

Po drugie, biegła uwzględniła stopień zużycia nakładów poniesionych na nieruchomości według stanu na dzień sporządzenia opinii, a nie według stanu na dzień zwrotu, co w istocie w zasadniczym stopniu niweluje wskazywaną przez skarżącą różnicę.

Sąd Okręgowy nie miał przy tym wbrew wywodom apelacji obowiązku kontynuowania z urzędu postępowania dowodowego na okoliczności związane z wartością nakładów, skoro pozwana która nie zgadzała się z wynikami opinii biegłej nie wykazała w tym zakresie żadnej dalszej inicjatywy dowodowej pozostawiając niewykazanymi swoje twierdzenia o nieprzydatności nakładów i niemożności traktowania ich z uwagi na regulacje prawa budowlanego i sposób prowadzenia inwestycji w kategorii ulepszeń przedmiotu dzierżawy. Pozwana nie przedstawiła żadnych decyzji administracyjnych nakazujących jej rozbiórkę obiektów wzniesionych przez dzierżawcę, nie wykazała także kosztów, które jak twierdziła będzie musiała ponieść celem zalegalizowania w procesie budowlanym wzniesionych obiektów i zapewnienia możliwości kontynuacji inwestycji. Oczekiwanie przeprowadzenia w tym zakresie ustaleń przez Sąd Okręgowy z urzędu, bez inicjatywy dowodowej pozwanej nie może być akceptowane, w procesie gospodarczym, z udziałem profesjonalnych pełnomocników. Pozwana nie neguje przy tym, że ma możliwość prawną przeprowadzenia procesu legalizacji robót budowlanych wykonanych przez powoda, odwołuje się jednak do kosztów które będzie zobligowana w ramach tej procedury ponieść. Skarżąca nie dostrzega jednak, iż wobec wykazania przez powoda, wysokości ulepszeń i zgłoszonego przez nią twierdzenia, iż powinny być one pomniejszone o koszty legalizacji ciężar dowodu w tym zakresie spoczywał na pozwanej, która wbrew treści art.6 kc nie zaoferowała w tym zakresie żadnego materiału dowodowego.

Bezzasadny jest zatem zarzut jakoby Sąd Okręgowy naruszył art. 40 i 18 ustawy z dnia 7 lipca 1994r Prawo budowlane (Dz.U z 2010r, Nr 243, poz 1623), skoro pozwana nie wykazała, że poniesione nakłady są dla niej bezużyteczne z uwagi na regulacje prawa budowlanego, lub ich wykorzystanie będzie pociągać za sobą koszty i jak kształtuje się ich wysokość. Nie jest też zrozumiałym zarzut dotyczący nie przekazania przez powoda dokumentacji związanej z inwestycją realizowaną na dzierżawionym gruncie, skoro dokumentacja taka była składana do akt w związku z przeprowadzonym dowodem z opinii biegłej, a pozwana nie wykazała by zwracała się do powoda o wydanie dokumentacji i spotkała się z odmową.

Zarzuty apelacji w tym zakresie pozostają przy tym w oczywistej sprzeczności z czynnościami pozwanej, z których wynika, iż wydzierżawiła ona nieruchomości wraz ze znajdującymi się na niej ulepszeniami pozostawionymi przez powoda, w tym jak wynika z opinii biegłej stacją paliw i budynkiem, co do których twierdzi, że nie zwiększają wartości nieruchomości, a są przez nią wykorzystywane celem uzyskiwania przychodów z przedmiotu dzierżawy.

Z przytoczonych względów na podstawie art.385 kpc apelację oddalono.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na zasadzie odpowiedzialności za wynik sporu w postępowaniu apelacyjnym na podstawie art. 98§1 i 3 kpc w zw z 99 kpc i §6 pkt 7 i §12 ust.1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r 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, z późn zm).