

Sygn. akt *I ACa 809/19*

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 lutego 2020 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Ryszard Marchwicki

Sędziowie: Małgorzata Gulczyńska

Jacek Nowicki

Protokolant: protokolant Halszka Mróz

po rozpoznaniu w dniu 5 lutego 2020 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **Syndyka masy upadłości (...) sp. z o.o. z siedzibą w P. w upadłości likwidacyjnej**

przeciwko **Z. (...) w P.**

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 28 marca 2019 r. sygn. akt XVIII C 810/16

1. oddała apelację;

2. zasądza od powoda na rzecz pozwanego 11.250 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowanie apelacyjnym.

Małgorzata Gulczyńska Ryszard Marchwicki Jacek Nowicki

--	--	--

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 4 maja 2016 r. – uzupełnionym pismem z dnia 15 czerwca 2016 r. – powód Syndyk Masy Upadłości (...) sp. z o.o. z siedzibą w P. w upadłości likwidacyjnej, reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika, wniósł przeciwko pozwanemu Z. (...) z siedzibą w P. o zasądzenie kwoty 2.880.500 zł wraz z ustawowymi odsetkami licznymi od dnia 17 lipca 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz z odsetkami za opóźnienie w płatności licznymi od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty oraz zwrot od pozwanego na rzecz powoda kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 10.500 zł oraz kwoty 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W odpowiedzi na pozew z dnia 30 sierpnia 2016 r. pozwane Z. (...) z siedzibą w P., reprezentowane przez profesjonalnego pełnomocnika, wniosło o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Pismem z dnia 14 lutego 2019 r. – złożonym na rozprawie w ww. dniu – strona powodowa, mając na uwadze sporządzoną w toku postępowania opinię biegłego rzeczoznawcy majątkowego i budowlanego, rozszerzyła powództwo i wniosła o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kwoty 3.087.000 zł wraz z odsetkami: od kwoty 2.880.500 zł – z odsetkami ustawowymi od dnia 17 lipca 2015 r. do dnia zapłaty, przy czym od dnia 1 stycznia 2016 r. z odsetkami ustawowymi za opóźnienie; od kwoty 206.500 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia rozszerzenia powództwa do dnia powództwa. Nadto powód wniósł o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, w kwocie 14.400zł, w tym 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Strona pozwana podtrzymała dotychczasowe stanowisko w sprawie, wnosząc o oddalenie powództwa również w zakresie rozszerzonym. Jednocześnie pełnomocnik powoda podkreślił, że umowa dzierżawy została zawarta na 20 lat i rozwiązanie jej po 10. latach stanowiło również zwolnienie dzierżawcy od obowiązku płacenia czynszów (k. 361v).

Wyrokiem z dnia 28 marca 2019 r Sąd Okręgowy w Poznaniu:

- 1) powództwo oddalił,
- 2) **zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 15917 zł z tytułu zwrotu kosztów postępowania,**
- 3) **zasądził od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 6066,31 zł z tytułu wydatków.**

Podstawą rozstrzygnięcia były następujące ustalenia i wnioski Sądu Okręgowego:

W dniu 7 stycznia 2004 r. pozwany D. (...) w P. (wydzierżawiający) zawarł z P. C. i M. C. prowadzącą działalność gospodarczą pod nazwą M. C. (...) z siedzibą w P. (dzierżawcą) umowę dzierżawy (rep. (...) nr (...)) nieruchomości niezabudowanej położonej w P. przy ul. (...), obręb K., stanowiącej działkę nr (...) oraz część działki (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...).

W § 2 ust. 2. przedmiotowej umowy strony ustaliły, że niezabudowana część nieruchomości stanowiąca przedmiot dzierżawy nie jest obciążona prawami ani też roszczeniami osób trzecich, w tym z tytułu zobowiązań podatkowych lub im równoważnych, nie jest prowadzone postępowanie egzekucyjne bądź jakiegokolwiek inne dotyczące przedmiotowej części nieruchomości mogące mieć wpływ na zawarcie umowy.

W § 2 ust. 3 umowy wskazano, że przeznaczeniem przedmiotu dzierżawy jest wzniesienie na nim przez dzierżawcę budynku zwanego dalej także „obiektem”, w którym będzie on wykonywał działalność gospodarczą polegającą na prowadzeniu: salonu sprzedaży samochodów, części samochodowych, materiałów eksploatacyjnych, akcesoriów samochodowych i innych niezbędnych artykułów wchodzących w zakres działalności gospodarczej firmy, takich jak między innymi: naprawy, remonty, przeglądy, ubezpieczenia, usługi lakiernicze i blacharskie oraz inne usługi związane z przedmiotem działalności dzierżawcy.

W § 3 strony uzgodniły, że miesięczna kwota czynszu należnego za używanie przedmiotu dzierżawy i przyznane dzierżawcy na mocy umowy uprawnienia, z zastrzeżeniem ust. 3, wynosić będzie 8.600 zł netto plus należny podatek VAT (ust. 1), a płatność czynszu następować będzie miesięcznie z góry (ust. 2).

W § 4 umowy strony uzgodniły, że dzierżawca zobowiązany będzie do opłacania – oprócz czynszu – także podatku od nieruchomości w części obliczonej od obiektu oraz wszelkich innych wzniesionych przez niego na przedmiocie dzierżawy budynków, budowli, instalacji oraz urządzeń. Strony zgodnie ustaliły, że podatek od nieruchomości gruntowej stanowiącej przedmiot dzierżawy ponoszony przez wydzierżawiającego, zwrócony będzie

przez dzierżawcę w oparciu o wystawiona przez wydzierżawiającego notę księgową. Ponadto dzierżawca został zobowiązany do bieżącego pokrywania wszelkich kosztów świadczeń dodatkowych związanych z prowadzoną przez niego na przedmiocie dzierżawy działalnością, istniejących obecnie oraz mogących powstać w przyszłości, w tym do pokrywania kosztów zużywanej energii elektrycznej wody, gazu, usuwania śmieci i odprowadzania ścieków oraz do uiszczania opłat za użytkowane przez niego linie telefoniczne.

W § 5 ust. 1 umowy wydzierżawiający oświadczył, że zezwala dzierżawcy na: wzniesienie na przedmiocie dzierżawy, na własny koszt obiektu, o którym mowa w § 2 ust. 3 umowy, pod warunkiem jednakże uzyskania przez dzierżawcę wymaganych prawem zezwoleń i wykonywania prac zgodnie z przepisami prawa budowlanego i wydanym pozwoleniem na budowę, przy czym wydzierżawiający zobowiązał się do udzielenia dzierżawcy wszelkiej pomocy, która okaże się niezbędna do uzyskania ww. zezwoleń (lit. a); podłączenie na własny koszt obiektu do istniejących doprowadzonych do granic przedmiotu dzierżawy przyłączy: wodno-kanalizacyjnego, elektrycznego, gazowego oraz linii telefonicznej (lit. b); użytkowanie przedmiotu dzierżawy bez ograniczeń czasowych o każdej porze dnia i nocy, również w niedzielę i święta (lit. c); umieszczanie na przedmiocie dzierżawy znaków reklamowych dzierżawcy związanych z prowadzoną przez niego działalnością, z jednoczesnym zastrzeżeniem, iż umieszczenie wszelkich innych reklam, które nie są związane z prowadzoną przez dzierżawcę działalnością, każdorazowo wymagać będzie wcześniejszej akceptacji wydzierżawiającego (lit. d); oddawanie przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę po uprzednim uzyskaniu zgody wydzierżawiającego (lit. e).

W § 5 ust. 2 umowy dzierżawca zobowiązał się do: wzniesienia obiektu zgodnie z koncepcją zagospodarowania terenu i obowiązującym prawem budowlanym, w tym z otrzymanym pozwoleniem na budowę (lit. a); utrzymania przedmiotu dzierżawy oraz wzniesionego na nim obiektu w stanie odpowiadającym normalnemu zużyciu, będącym następstwem ich prawidłowej eksploatacji (lit. b); korzystania z przedmiotu dzierżawy oraz obiektu (także w okresie jego budowy) w sposób nie zakłócający normalnego funkcjonowania obiektów sąsiadujących (lit. c); niezmienniania przeznaczenia przedmiotu dzierżawy oraz przeznaczenia wzniesionego obiektu bez uprzedniej pisemnej zgody wydzierżawiającego (lit. d).

Umowa dzierżawy zawarta została na okres 20. lat, licząc od daty jej podpisania przez obie strony (§ 6 ust. 1). Po upływie okresu wskazanego w ust. 1 umowa miała ulec automatycznemu przedłużeniu, zgodnie z ust. 3, a warunki przedłużonych umów miały pozostać niezmienione w stosunku do określonych w niniejszej umowie (§ 6 ust. 2). Po upływie terminu określonego w ust. 1 umowy miała ona ulec automatycznemu przedłużeniu na dwa kolejne następujące po sobie okresy 5-letnie, na co wydzierżawiający wyraził zgodę i do czego się zobowiązał. Wskazano przy tym, że dzierżawca – chcąc zrezygnować z automatycznego przedłużenia niniejszej umowy na kolejne dwa 5-letnie okresy, winien pisemnie, w terminie 6. miesięcy przed upływem terminu obowiązywania niniejszej umowy, zawiadomić pisemnie wydzierżawiającego o fakcie rezygnacji z przedłużenia umowy (§ 6 ust. 3). Z zastrzeżeniem postanowień § 10. stronom nie przysługiwało prawo wcześniejszego jednostronnego rozwiązania umowy za wypowiedzeniem lub bez wypowiedzenia (§ 6 ust. 4).

W § 9 umowy strony uzgodniły, że po zakończeniu stosunku dzierżawy, niezależnie od przyczyn tego zdarzenia, dzierżawca usunie na własny koszt wszelkie budowle, instalacje i urządzenia wzniesione przez niego bądź inne osoby, którym dzierżawca udostępnił przedmiot dzierżawy oraz zwróci wydzierżawiającemu przedmiot dzierżawy wolny od zanieczyszczeń i przywrócony do stanu poprzedniego, ewentualnie wydzierżawiający, jeśli uzna to za celowe, przejmie obiekt i rozliczy z dzierżawcą aktualną wartość poniesionych przez niego nakładów z uwzględnieniem stopnia ich zużycia. Zwrot przedmiotu dzierżawy miał nastąpić w terminie 3. miesięcy licząc od daty zakończenia dzierżawy, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, zawierającego szczegółowy opis stanu przedmiotowej dzierżawy oraz określającego zakres i termin usunięcia ewentualnych szkód przez dzierżawcę, podpisanego przez upoważnionych przedstawicieli obu stron.

W myśl § 10. ust. 1 umowy wydzierżawiający mógł wypowiedzieć umowę dzierżawy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku, gdy: dzierżawca pozostawać będzie w zwłoce z zapłatą czynszu za co najmniej 2 miesiące i mimo wyznaczenia przez wydzierżawiającego dodatkowego dwumiesięcznego terminu, nie ureguluje wszelkich zaległych

płatności (lit. a); dzierżawca wykorzystywać będzie przedmiot dzierżawy lub wzniesiony na nim obiekt niezgodnie z jego przeznaczeniem i mimo pisemnego upomnienia nie zaprzestanie tych działań (lit. b); dzierżawca naruszy inne postanowienia niniejszej umowy i mimo pisemnego upomnienia wyznaczającego dodatkowy trzydziestodniowy termin nie wykona postanowień umowy, względnie nie zaprzestanie działań stanowiących jej naruszenie (lit. c); zostanie ogłoszona upadłość lub otwarta likwidacja dzierżawcy, za wyjątkiem przekształcenia firmy dzierżawcy lub likwidacji związanej ze zmianą formy prawnej dzierżawcy prowadzącej do następstwa prawnego, o którym mowa w § 7 ust. 1 umowy (lit. d).

Stosownie do § 10 ust. 2 umowy strony uzgodniły, że dzierżawca może wypowiedzieć umowę dzierżawy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku gdy: mimo złożenia wymaganych prawem dokumentów nie uzyska w terminie 12. miesięcy licząc od dnia zawarcia umowy, ostatecznej decyzji ustalającej warunki zabudowy i zagospodarowania terenu przedmiotu dzierżawy lub w tym terminie uzyska ostateczną decyzję odmawiającą ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu przedmiotu dzierżawy (lit. a); mimo złożenia wymaganych prawem dokumentów, dzierżawca nie uzyska w terminie 18. miesięcy, licząc od dnia zawarcia niniejszej umowy, ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę na przedmiocie dzierżawy obiektu, o którym mowa w § 2 ust. 3, zgodnie z koncepcją zabudowy i zagospodarowania terenu.

W § 10 ust. 3 umowy wskazano, że wypowiedzenia dokonuje się na piśmie, listem poleconym lub za potwierdzeniem odbioru.

Decyzją Nr (...) Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta P. z dnia 6 marca 2006 r., znak: (...) spółka (...) sp. z o.o. z siedzibą w P. uzyskała pozwolenie na użytkowanie budynku serwisu blacharsko-lakierniczego oraz budynku wraz z infrastrukturą techniczną w P. przy ul. (...), działka nr (...), obręb K., a w dniu 7 marca 2006 r. powyższy obiekt został powierzony dyrektorowi zarządzającemu spółki – (...).

Początkowo spółka realizowała postanowienia umowy, zabudowała dzierżawiony teren budynkami służącymi do prowadzenia działalności gospodarczej.

W 2014 roku pojawiły się problemy finansowe. Spółka zaczęła zalegać z systematycznym opłacaniem czynszu dzierżawnego, skutkiem czego najpierw odnotowano zwłokę w spłacie, a następnie – za miesiące sierpień i wrzesień 2014 roku – spółka w ogóle nie zapłaciła czynszu. Przedstawicielki pozwanego zwracały się z prośbą o uregulowanie zadłużenia, jednakże zła kondycja finansowa spółki wykluczyła taką możliwość.

Ostatecznie (...) wystąpiła o rozwiązanie umowy dzierżawy ze skutkiem natychmiastowym wobec braku adekwatnych środków finansowych na realizację umowy.

Pozwane Z. nie było zainteresowane przejęciem nakładów znajdujących się na nieruchomości, ponieważ z perspektywy pozwanego istotne było wyłącznie pozyskiwanie czynszu dzierżawnego z nieruchomości na poczet funkcjonowania Z. i utrzymania budynku Domu (...), który znajduje się na terenie Z..

Zgromadzenie nie było zatem w ogóle zainteresowane jakimkolwiek przejęciem, czy wykupieniem zabudowań znajdujących się na nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy, nadto nie posiadały środków finansowych na taki cel. Pozwany dążył do tego, aby dzierżawca usunął wszystkie zabudowania na własny koszt.

Na zlecenie spółki rzeczoznawca majątkowy M. R. w dniu 2 października 2014 r. sporządził operat szacunkowy, w którym określił, że wartość całej zabudowanej nieruchomości wynosi 5.149.800 zł, a wartość nieruchomości gruntowej wynosi 2.269.300 zł. Wobec powyższego rzeczoznawca stwierdził, że szacunkowa wartość rynkowa zabudowań to kwota 2.880.500 zł (tj. 5.149.800 zł – 2.269.300 zł), a wartość kosztów rozbiórki i uporządkowania terenu wynosi 577.000zł.

Ze względu na wysokie koszty rozbiórki i uporządkowania terenu spółka zwróciła się do pozwanego o możliwość pozostawienia nakładów na terenie nieruchomości.

W dniu 10 października 2014 r. pozwany oraz spółka (...) z siedzibą w P., reprezentowana przez prezesa zarządu M. C., zawarli porozumienie o rozwiązaniu umowy dzierżawy ze skutkiem natychmiastowym oraz o rozliczeniu kosztów związanych z rozwiązaniem umowy.

W preambule porozumienia wskazano, że strony zawierają je ze względu na zaleganie przez dzierżawcę z zapłatą czynszu dzierżawnego oraz w związku z koniecznością dokonania rozliczeń między stronami wobec zakończenia umowy dzierżawy. W treści preambuły podniesiono, że: „Zawierając niniejsze porozumienie Strony mają na uwadze przede wszystkim, iż Wydierżawiający nigdy nie był i co do zasady nie jest zainteresowany przejęciem na własność budynków i budowli posadowionych przez Dzierżawcę na przedmiocie dzierżawy w czasie trwania umowy dzierżawy, które stanowią nakłady Dzierżawcy na nieruchomości będącą przedmiotem umowy dzierżawy oraz wysokość ewentualnych kosztów związanych z przywróceniem nieruchomości do stanu z chwili zawarcia umowy dzierżawy oraz wartość ewentualnych materiałów rozbiórkowych. Za wartości wskazane powyżej strony przyjmują wartości ujęte w Wycenie Majątkowej nieruchomości zabudowanej z dnia 06 października 2014r. sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego M. R., stanowiącej załącznik do niniejszego porozumienia”.

W § 2. porozumienia wskazano, że po zakończeniu umowy dzierżawy, w związku z brakiem woli wydierżawiającego przejęcia na własność budynków i budowli posadowionych na nieruchomości przez dzierżawcę, dzierżawca zobowiązany jest do usunięcia na jego koszt wszelkich budowli, instalacji i urządzeń wzniesionych przez niego w czasie trwania umowy dzierżawy oraz zwrotu przedmiotu dzierżawy w stanie wolnym od zanieczyszczeń i przywrócony do stanu poprzedniego.

W § 3. porozumienia podniesiono, że w związku z faktem iż koszty przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego (około 577.000 zł) znacznie przewyższają wartość ewentualnych materiałów rozbiórkowych (około 205.603 zł) dzierżawca zwrócił się do wydierżawiającego o możliwość zaniechania dokonywania rozbiórki budynków i budowli posadowionych na nieruchomości, na co wydierżawiający niniejszym wyraził zgodę, na zasadach wskazanych w porozumieniu.

Stosownie do § 4 ust. 1 porozumienia strony postanowiły, iż wszelkie wzajemne roszczenia wynikające z umowy dzierżawy oraz związane z rozwiązaniem umowy dzierżawy polegające przede wszystkim na obowiązku wskazanym w § 2. rozliczają w ten sposób, że dzierżawca przenosi wydierżawiającemu prawo własności budynków i budowli posadowionych na nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy, a wydierżawiający zobowiązuje się do zapłaty dzierżawcy kwoty 30.497,76 zł netto tytułem zwrotu nakładów.

W myśl § 4 ust. 2 porozumienia, w związku z faktem zalegania przez dzierżawcę z zapłatą kwoty 29.497,76 zł netto tytułem czynszu dzierżawnego za miesiąc sierpień i wrzesień 2014 r. strony dokonały potrącenia wzajemnych wierzytelności, wskazując że uległy one umorzeniu do wysokości wierzytelności niższej.

W związku z potrąceniem wskazanym w ust. 2. wydierżawiający zobowiązany był do zapłaty na rzecz dzierżawcy kwoty 1.000 zł netto (§ 4 ust. 3).

Kwota wskazana w § 4 ust. 3 miała być płatna na rachunek bankowy dzierżawcy w terminie 7. dni od zawarcia porozumienia (§ 5), przy czym jednocześnie strony postanowiły, że dokonanie rozliczenia wskazanego w § 4. wyczerpuje ich wszelkie roszczenia związane z obowiązywaniem i rozwiązaniem umowy dzierżawy (§ 6).

Stosownie do § 7. porozumienia, w sprawach nieuregulowanych w umowie zastosowanie miały znaleźć przepisy powszechnie obowiązującego prawa, w tym przepisy kodeksu cywilnego.

Rozwiązując umowę dzierżawy przedstawicielki Zgromadzenia miały świadomość, że wiąże się to z konsekwencją nieotrzymywania kolejnych czynszów (miesięczny czynsz wynosił ówczesnie około 15.000 zł).

Spółka planowała wówczas złożyć wniosek o ogłoszenie upadłości, jednakże nie poinformowała o tym pozwanego; po zakończeniu dzierżawy opuściła wszystkie pomieszczenia.

W niedługim czasie od zawarcia porozumienia między stronami – około 2 lub 3 tygodnie później – Z. podpisało kolejną umowę dzierżawy i nieruchomości została wydzierżawiona innemu podmiotowi (A. (...) sp. z o.o.). Umowa została zawarta przez pośrednika A. B., który – wiedząc o kłopotach finansowych (...) – już wcześniej szukał innej firmy na poczet dalszego wydzierżawiania nieruchomości i pozyskiwania czynszu na potrzeby Z. żeby nie było dłuższego przestoju w płatnościach. Nowemu dzierżawcy zależało na budynkach pozostawionych przez (...) i aktualnie z nich korzysta – nowa firma była zainteresowana nieruchomością z tego rodzaju zabudowaniami, ponieważ zajmuje się branżą blacharską; umowa dzierżawy nie dotyczyła jednak wyposażenia. Drugą umowę dzierżawy w imieniu Z. podpisywała ówczesna Przełożona D. A..

W dniu 31 października 2014 r. do Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w P., XI Wydziału Gospodarczego do Spraw Upadłościowych i Naprawczych, złożono wniosek o ogłoszenie upadłości spółki (...)sp. z o.o. z siedzibą w P. obejmujący likwidację majątku upadłego.

Postanowieniem z dnia 19 lutego 2015 r., sygn. (...), Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. ogłosił upadłość dłużnika (...) w P., KRS nr (...), w celu likwidacji majątku dłużnika. Jednocześnie na mocy powyższego orzeczenia wezwano wierzycieli upadłego, aby w terminie 3. miesięcy zgłosili swoje wierzytelności do Sędziego – komisarza, wezwano osoby, którym przysługują prawa oraz prawa i roszczenia osobiste ciężące na nieruchomości należącej do upadłego, jeżeli nie zostały ujawnione przez wpis w księdze wieczystej, do ich zgłoszenia w terminie 3. miesięcy, pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym. Na syndyka masy upadłości wyznaczono K. G..

Pismem z dnia 30 czerwca 2015 r. K. G., działając jako Syndyk Masy Upadłości (...) sp. z o.o. w upadłości, wezwał pozwanego do rozliczenia nakładów jakie poczyniła ww. spółka na nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), obręb K. (nr KW (...)) – tj. wybudowania budynku z halą serwisowo-naprawczą oraz zaadaptowania nieruchomości do potrzeb prowadzonej działalności gospodarczej, wskazując że nakłady stanowią własność spółki. Powołując się na treść art. 127 § 1 Prawa upadłościowego i naprawczego Syndyk jednocześnie wskazał, że ogłoszenie upadłości nastąpiło w dniu 19 lutego 2015 r. na skutek wniosku datowanego na dzień 31 października 2014r., a rozwiązanie umowy dzierżawy miało miejsce w dniu 10 października 2014 r., a zatem tylko na 21 dni przed złożeniem wniosku o upadłość. Podniósł przy tym, że zgodnie ze sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego M. R. w dniu 2 października 2014 r. operatem szacunkowym, dotyczącym oszacowania zarówno wartości nieruchomości, jak i wartości poniesionych na nieruchomości nakładów, wartość rynkową całej nieruchomości (zabudowanej) wyceniono na kwotę 5.149.800 zł, a wartość nieruchomości gruntowej na kwotę 2.269.300 zł. Wskazano zatem, że wartość poczynionych przez upadłego nakładów stanowi różnicę pomiędzy wskazanymi wartościami i wynosi 2.880.500 zł. Zgromadzenie nabyło własność przedmiotowych nakładów za kwotę 30.497,76 zł, którą rozliczono z kwotą zaległego czynszu w wysokości 29.497,76 zł, co w sposób oczywisty wskazuje na rażącą nieekwiwalentność świadczeń stron porozumienia. Syndyk stwierdził, że świadczenie upadłego wielokrotnie przewyższa wartość, za którą Zgromadzenie nabyło własność nakładów czy też wartość rozliczonego (zaległego) czynszu na dzierżawę wskazanej nieruchomości. Mając więc na uwadze powyższe, wezwano pozwanego do rozliczenia się z poczynionych przez upadłego nakładów w terminie 14. dni od dnia otrzymania wezwania.

Wezwanie zostało doręczone pozwanemu w dniu 2 lipca 2015 r., jednakże pozwany nie uiszczył kwoty dochodzonej przez powoda.

Ponadto, przed Sądem Rejonowym Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu toczyło się w tej sprawie postępowanie o zawezwanie do próby ugodowej (sygn. (...)), jednakże do zawarcia ugody nie doszło.

Wartość nakładów poczynionych przez dzierżawcę na części nieruchomości, na której wykonywane było prawo dzierżawy wynikające z umowy zawartej w dniu 7 stycznia 2004 r., według ich stanu i cen aktualnych na dzień 10 października 2014 r. wynosi 3.087.000 zł.

Nakłady poczynione przez dzierżawcę na części nieruchomości, na której wykonywane było prawo dzierżawy wynikające z umowy zawartej w dniu 7 stycznia 2004 r., według ich stanu i cen aktualnych na dzień 10 października 2014 r. zwiększyły wartość nieruchomości w chwili jej wydania, tj. w dniu 10 października 2014 r. o kwotę 3.087.000 zł.

Koszty prac rozbiórkowych nakładów poczynionych przez dzierżawcę na części nieruchomości, na której wykonywane było prawo dzierżawy wynikające z umowy zawartej w dniu 7 stycznia 2004 r., według ich stanu i cen aktualnych na dzień 10 października 2014 r. wynosi 519.900 zł.

Wartość materiałów pozostałych z prac rozbiórkowych nakładów poczynionych przez dzierżawcę na części nieruchomości, na której wykonywane było prawo dzierżawy wynikające z umowy zawartej w dniu 7 stycznia 2004 r., według ich stanu i cen aktualnych na dzień 10 października 2014 r. wynosi 519.900 zł.

Przeniesienie poczynionych nakładów na inną nieruchomość w całości bez konieczności ich zniszczenia (choćby częściowego) nie jest możliwe, jak również byłoby ekonomicznie niezasadne oraz wywołałoby konieczność poniesienia znacznych nakładów na przywrócenie nieruchomości do stanu pierwotnego, tj. stanu sprzed dokonania przedmiotowych nakładów.

Przeniesienie części poczynionych nakładów na inną nieruchomość bez konieczności ich zniszczenia (choćby częściowego) jest mało prawdopodobne, ale z pewnością byłoby ekonomicznie niezasadne i prowadziło do utraty wartości poczynionych nakładów oraz wywołałoby konieczność poniesienia znacznych nakładów na przywrócenie nieruchomości (gruntu) do stanu pierwotnego, tj. stanu sprzed dokonania przedmiotowych nakładów.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, że powództwo okazało się bezzasadne i jako takie nie zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd wskazał, że analiza całokształtu materiału dowodowego zgromadzonego w niniejszym postępowaniu doprowadziła do wniosku, że właściwą przesłanką do oceny zasadności roszczenia powinna być przede wszystkim wola stron wyrażona w porozumieniu o rozwiązaniu umowy dzierżawy oraz o rozliczeniu kosztów związanych z rozwiązaniem umowy z dnia 10 października 2014 r.

Dalej Sąd stwierdził, że zgodnie z treścią art. 676 k.c. w zw. z art. 694 k.c. po zakończeniu umowy dzierżawy ustawodawca pozostawia stronom umowy wybór sposobu w jaki strony postąpią z nakładami poniesionymi przez dzierżawcę. Artykuł 676 k.c. zawiera normę o charakterze dyspozytywnym, co pozwala stronom na odmienne uregulowanie w umowie objętej nim materii. Dozwolone jest zastrzeżenie w umowach odpłatnych, że wszelkie nakłady dokonane przez stronę korzystającą z cudzej rzeczy na podstawie umowy mogą przypaść po jej wygaśnięciu stronie oddającej rzecz do używania. Prawo wyboru można określić jako uprawnienie kształtujące, przysługujące wydzierżawiającemu, które powinno być wykonane wobec byłego dzierżawcy. Nie wymaga ono żadnej formy i może być dokonane w każdy sposób (Gudowski Jacek (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Tom IV. Zobowiązania. Część szczegółowa, wyd. II, 2017)

Wedle oceny sądu, wbrew twierdzeniom powoda nie można uznać, że pozwany, jako wydzierżawiający dokonał wyboru polegającego na zachowaniu nakładów za zwrotem ich wartości.

Powód na poparcie powództwa przytoczył analizę treści § 4 ust. 1, 2 i 3. porozumienia, uznając, że wszelkie wzajemne roszczenia stron wynikające z umowy dzierżawy oraz związane z rozwiązaniem umowy dzierżawy miały być rozliczane w ten sposób, że dzierżawca miał przenieść na wydzierżawiającego prawo własności budynków i budowli posadowionych na nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy, a wydzierżawiający zobowiązał się do zapłaty dzierżawcy kwoty 30.497,76 zł netto tytułem zwrotu nakładów.

W ocenie Sądu Okręgowego tak zaprezentowana analiza jest sprzeczna z całokształtem materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie, w szczególności z treścią porozumienia z dnia 10 października 2014 roku oraz zeznaniami

świadka D. A., która była przełożoną pozwanego Zgromadzenia w okresie realizacji umowy dzierżawy. W takim stanie rzeczy za nieuprawnioną Sąd uznał interpretację zapisów porozumienia przedstawioną przez stronę powodową na poparcie roszczenia.

Sąd podkreślił, że wykładnia tego oświadczenia woli powinna być przeprowadzona z uwzględnieniem postanowień wskazanych w preambule do porozumienia, która stanowi jego integralną część.

W preambule strony wyraźnie wskazały, że wydzierżawiający nigdy nie był i co do zasady nie jest zainteresowany przejęciem na własność budynków i budowli posadowionych przez Dzierżawcę na przedmiocie dzierżawy w czasie trwania umowy dzierżawy, które stanowią nakłady Dzierżawcy na nieruchomości

Dalej sąd wskazał, że w treści § 2. analizowanego porozumienia – strony de facto powtórzyły ww. zapis, wskazując wyraźnie że po zakończeniu umowy dzierżawy, w związku z brakiem woli wydzierżawiającego przejęcia na własność budynków i budowli posadowionych na nieruchomości przez dzierżawcę, dzierżawca zobowiązany jest do usunięcia na jego koszt wszelkich budowli, instalacji i urządzeń wzniesionych przez niego w czasie trwania umowy dzierżawy oraz zwrotu przedmiotu dzierżawy w stanie wolnym od zanieczyszczeń i przywrócony do stanu poprzedniego.

Dwukrotne wskazanie przez strony takiego zastrzeżenia stanowi zdaniem Sądu I instancji niepodważalny dowód, że wyborem wydzierżawiającego po rozwiązaniu umowy było usunięcie nakładów przez dzierżawcę.

Zasadność ww. interpretacji woli stron wynika również z zeznań świadka D. A., która jednoznacznie stwierdziła, że pozwane Zgromadzenie nie mogło w odmienny sposób ukształtować stosunku umownego między stronami, albowiem nie dysponowało środkami finansowymi w celu rozliczenia poczynionych przez dzierżawcę nakładów.

W świetle wskazanych okoliczności sąd uznał, że wydzierżawiający, w ramach swojego uprawnienia, dokonał wyboru polegającego na żądaniu usunięcia nakładów przez dzierżawcę i przywrócenia terenu do stanu poprzedniego.

. Zdaniem sądu, racjonalna była postawa pozwanego, który ze względu na wysokie koszty rozbiórki, zaniechał żądania usunięcia nakładów przez dzierżawcę. Jak wynika z opinii biegłego H., również nie było ekonomicznie uzasadnione przeniesienie poczynionych nakładów nawet w części na inną nieruchomość, natomiast przeniesienie ich w całości bez konieczności ich zniszczenia (choćby częściowego) nie jest możliwe. Ponadto, takie przeniesienie wywołałoby konieczność poniesienia znacznych nakładów na przywrócenie nieruchomości do stanu pierwotnego, tj. stanu przed dokonaniem przedmiotowych nakładów.

Sąd podkreślił, że nieuzasadnione byłoby nakłanianie do usunięcia poczynionych przez dzierżawcę nakładów, skoro żadnej ze stron nie przyniosłoby to jakichkolwiek wymiernych korzyści. Pomimo zatem sytuacji, że strony dokonały takiego wyboru, aby nakłady zostały usunięte z nieruchomości przez dzierżawcę, to finalnie pozwane Zgromadzenie odstąpiło od wyegzekwowania ww. obowiązku. Nie można jednak w takich okolicznościach twierdzić, że wydzierżawiający tym samym dokonał wyboru przejęcia rozliczenia kosztów poczynionych nakładów. Do powyższej konkluzji nie skłania analiza zarówno umowy dzierżawy jak i porozumienia, a nadto – w § 4. porozumienia, w kontekście ogólnych rozliczeń między stronami – wskazano wprost, że wszelkie wzajemne roszczenia wynikające z umowy dzierżawy oraz związane z rozwiązaniem umowy dzierżawy polegają przede wszystkim na obowiązku wskazanym w § 2. W § 2. zaś wskazano, że po zakończeniu umowy dzierżawy, w związku z brakiem woli wydzierżawiającego przejęcia na własność budynków i budowli posadowionych na nieruchomości przez dzierżawcę, dzierżawca zobowiązany jest do usunięcia na jego koszt wszelkich budowli, instalacji i urządzeń wzniesionych przez niego w czasie trwania umowy dzierżawy oraz zwrotu przedmiotu dzierżawy w stanie wolnym od zanieczyszczeń i przywrócony do stanu poprzedniego. Konkludując zatem, rozliczenia do których strony odnoszą się w porozumieniu dotyczą kosztów związanych z rozwiązaniem umowy, co wynika również bezpośrednio z tytułu tego porozumienia – „Porozumienie o rozwiązaniu umowy dzierżawy oraz o rozliczeniu kosztów związanych z rozwiązaniem umowy” – więc koszty związane z rozliczeniem nakładów będące treścią żądania strony powodowej stanowią zupełnie odrębną kategorię.

Biorąc zatem pod uwagę intencję stron przy zawieraniu porozumienia nie można uznać, że w analizowanym przypadku doszło do wyboru wydzierżawiającego, iż to właśnie on rozliczy nakłady. Wprawdzie tekst porozumienia nie został skonstruowany językiem prawniczym, niemniej pojawiające się w nim określenia (np. „przejęcie na własność budynków i budowli”) nakazuje interpretować porozumienie przez pryzmat art. 48 k.c. Stosownie do cytowanego przepisu – statuującego zasadę superficies solo cedit – wskazać trzeba, że do części składowych gruntu należą w szczególności budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane. W konsekwencji, w realiach niniejszej sprawy przyjąć trzeba, że w sytuacji kiedy pozwane Zgromadzenie było właścicielem gruntu, to pobudowane przez dzierżawcę na nieruchomości budynki i budowle już z momentem ich posadowienia stały się własnością Zgromadzenia. Nieskuteczne było zatem zastrzeżenie jakiegokolwiek „przejęcia na własność budynków i budowli”, skoro od samego początku pozwane Zgromadzenie było ich właścicielem.

W ocenie Sądu zatem intencja stron wyrażona w § 4. porozumienia koncentrowała się na zaakcentowaniu braku jakichkolwiek pretensji co do nakładów – tzn. miały one pozostać w stanie niezmienionym na nieruchomości.

Skutkiem powyższego Sąd uznał, iż zaprezentowana przez Syndyka interpretacja porozumienia jest błędna i nie sposób wywodzić, jakoby pozwany wzbogacił się w następstwie powołanych wyżej postanowień umownych. Ww. „wzbogacenie” nastąpiło bowiem już w momencie wybudowania budynków na terenie wydierżawianej nieruchomości, a zgodnie z postanowieniami umowy dzierżawy to do wydierżawiającego (czyli Zgromadzenia) należał wybór jej dalszych konsekwencji i ten wybór został następnie dokonany zgodnie z umową.

Za sprzeczne z zasadą swobody umów należy uznać żądanie zapłaty od pozwanego kwoty odpowiadającej wartości nakładów, w sytuacji gdy jako wydierżawiający, nie mając środków na zapłacenie dzierżawcy tej wartości, zażądał ich usunięcia ze swojej nieruchomości.

Strona powodowa, celem poparcia wywodzonego roszczenia i podkreślenia nieskuteczności wyboru, na rozprawie w dniu 14 lutego 2019 r. (k. 361v) powołała się na wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 czerwca 2016 r., sygn. V CSK 655/15, w którym wskazano, że ze względu na specyfikę umowy dzierżawy i jej prawną odrębność od umowy najmu, przepis art. 676 k.c. powinien być stosowany do umowy dzierżawy jedynie odpowiednio w tym znaczeniu, że wykluczone powinno być prawo wydierżawiającego do żądania przywrócenia stanu poprzedniego, jeżeli taka restytucja naruszałaby substancję rzeczy lub zmieniała jej przeznaczenie i charakter nabyty dzięki poczynionym nakładom.

W ocenie Sądu Okręgowego nie sposób jednak podzielić na gruncie niniejszej sprawy rozważań prawnych wskazanych w ww. orzeczeniu, albowiem nie są one adekwatne do analizowanego stanu faktycznego.

Analizując roszczenie powoda na gruncie art. 127 ust. 1 p.u.in. należy podnieść, że wskazany artykuł odnosi się do bezskuteczności w stosunku do masy upadłości czynności prawnych dokonanych przez upadłego, którymi rozporządził on swoim majątkiem, jeżeli dokonane zostały nieodpłatnie albo odpłatnie, ale wartość świadczenia upadłego przewyższała w rażącym stopniu wartość świadczenia otrzymanego przez upadłego lub zastrzeżonego dla upadłego lub dla osoby trzeciej. Natomiast w analizowanej sprawie taką czynnością prawną dokonaną przez upadłego mogło być wyłącznie rozwiązanie umowy dzierżawy, której to czynności nie sposób uznać za rażąco nieekwiwalentną (por. § 4 porozumienia z dnia 10 października 2014 r.). Rozwiązanie umowy było nawet korzystne dla upadłego, albowiem strony dokonały potrącenia wzajemnych wierzytelności i upadły nie został obciążony koniecznością uiszczania dalszych czynszów.

Wprawdzie umowa dzierżawy między stronami została zawarta na okres 20. lat (§ 6 ust. 1 umowy z dnia 7 stycznia 2004 r.), niemniej zgodnie z regulacjami kodeksu cywilnego (art. 661 § 1 k.c. w zw. z art. 694 k.c.) po upływie 10. lat przekształciła się w umowę zawartą na czas nieokreślony, skutkiem czego mogła być rozwiązana w każdym czasie i mogła już nie przynosić zysku w postaci późniejszych czynszów, które byłyby w takiej sytuacji w oczywisty sposób stracone. Za racjonalne uznać zatem należy działanie upadłego, który rozwiązał umowę, albowiem później już wybór dotyczący postępowania z nakładami należał do pozwanego (wydzierżawiającego). Na gruncie niniejszej sprawy nie

było zatem okoliczności wyboru, która leżałaby po stronie upadłego i mogłaby skutkować jakimiś niekorzystnymi rozporządzeniami upadłego w stosunku do jego wierzycieli.

Ponadto, w odniesieniu do świadczenia upadłego należy również podkreślić, że skoro dzierżawca był pierwotnie zobowiązany do usunięcia nakładów w przypadku zakończenia stosunku dzierżawy – a tego nie uczynił i nakłady pozostały – to upadły zaoszczędził również na czynnościach związanych z rozbiórką (biegły określił koszty prac rozbiórkowych na kwotę 519.900zł), nie można zatem i w tym przypadku mówić o świadczeniu, które byłoby w rażącym stopniu nieekwiwalentne.

W konsekwencji Sąd nie dopatrywał się w rozpoznawanej sprawie żadnej czynności prawnej w działaniach upadłego, która spełniałaby przesłanki czynności bezskutecznej w stosunku do masy upadłości, a stosownie do powołanego już art. 134 ust. 1 p.u.in. tylko uznanie takiej właśnie czynności powoduje, że to co wskutek tej czynności ubyło z majątku upadłego lub do niego nie weszło, podlega przekazaniu do masy upadłości, a gdy przekazanie w naturze jest niemożliwe, do masy upadłości powinna być wpłacona równowartość w pieniądzu.

Sąd ubocznie wskazuje, że powód w toku procesu podnosił kwestię szeregu nieprawidłowości w postępowaniu zarządu spółki (...) sp. z o.o., co miało prowadzić do uniemożliwienia zaspokojenia wierzycieli, a także do podejmowania wątpliwych na gruncie legalności powiązań tejże spółki z innym podmiotem (w tym związanych z przejęciem tych samych pracowników na rzecz drugiej spółki). Powyższych okoliczności nie sposób wykluczyć, niemniej w niniejszej sprawie nie są to kwestie rodzące jakąkolwiek odpowiedzialność po stronie pozwanej.

Przepisy powołanej już ustawy Prawo upadłościowe tylko w określonym zakresie sankcjonują możliwość żądania – w przedmiotowej sprawie od właściciela gruntu – jakiegokolwiek spłaty (por. art. 1), stąd też nie sposób podzielić stanowiska powoda, jakoby pozwanego należałoby obciążyć również nieprawidłowym postępowaniem upadłego w ogólności. Skoro brak takich przesłanek ustawowych, pozwany nie jest w żaden sposób zobowiązany do takiej spłaty, przy czym Syndyk winien rozważyć w takiej sytuacji ewentualność wykorzystania innych instrumentów prawnych (np. zwrócenia się bezpośrednio do zarządu upadłego celem wyegzekwowania spłaty). W realiach wywiezionego powództwa nie ma natomiast żadnych podstaw do dochodzenia tego rodzaju roszczenia od pozwanego.

Mając na uwadze powyższe Sąd, w punkcie 1. sentencji wyroku, oddalił powództwo.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w punkcie 2. sentencji wyroku – na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, zważając przy tym, że Syndyk jest ustawowo zwolniony od ponoszenia opłat sądowych (art. 132 ust. 2 p.u.in.). Na koszty poniesione przez pozwanego złożyły się: kwota 14.400 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego pozwanego ustalona w oparciu o § 2 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z dnia 5 listopada 2015 r., poz. 1804), kwota 17 zł tytułem opłaty od pełnomocnictwa oraz zaliczka na poczet opinii biegłego w wysokości 1.500 zł – łącznie 15.917 zł – i taką też kwotę zasądzono w punkcie 2. sentencji.

Nadto, mając na uwadze, że w toku postępowania Sąd wypłacił biegłemu B. H. wynagrodzenie w kwotach: 7.279,55 zł, 1.507,17 zł oraz 279,59 zł za sporządzenie opinii i stawiennictwo – z zaliczki uiszczonej przez pozwanego w kwocie 2 x 1.500 zł (k. 190-191) – w punkcie 3. sentencji na podstawie art. 113 ust. ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2018 r., poz. 300), Sąd zasądził od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 6.066,31 zł tytułem wydatków (tj. [7.279,55zł + 1.507,17 zł + 279,59 zł] – [1.500 zł x 2] = 6.066,31 zł).

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód i zarzucił:

1. naruszenie przepisu prawa materialnego tj. art. 127 § 1 P. upadłościowego poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że norma określająca bezskuteczność czynności prawnej oznaczona w tym przepisie doznaje ograniczeń bądź modyfikacji ze względów podmiotowych tj. z uwagi na motyw, intencję, zgodność z zasadami swobody umów, współzycia społecznego, podczas gdy prawidłowa wykładnia wskazanego przepisu, a także orzecznictwa sądowego

proceedzi do jednoznacznych wniosków, że przepis ten znajduje zastosowanie w każdym przypadku przy spełnieniu określonych w nim przesłanek i to niezależnie od woli, intencji i pobudek stron czynności prawnej tylko z uwagi na wywołanie bezpośrednich i negatywnych zmian w majątku upadłego;

2. naruszenie przepisów prawa materialnego tj art. 676 k.c. w zw. z art. 694 k.c., 60 k.c. i 65 k.c. poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że zawarcie umowy (porozumienia) z dnia 10 października 2014 r o rozwiązaniu umowy dzierżawy i rozliczeniu kosztów związanych z rozwiązaniem umowy należy interpretować tak, że pozwany nie był zainteresowany przejęciem nakładów, ich rozliczeniem i w tym zakresie zawarte porozumienie nie było podstawą do rozliczenia poczynionych przez powoda nakładów, podczas gdy prawidłowa wykładnia wskazanego przepisu prowadzi do wniosku, że pomimo, iż pozwany podkreślał, że nie jest zainteresowany przejęciem i rozliczeniem nakładów to jednak ostatecznie na podstawie umowy (porozumienia) przejął nakłady za zapłatą ich wartości i taka w rzeczywistości była istota czynności prawnej stron;

3. naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 353¹ k.c. poprzez jego błędną wykładnię, a co za tym idzie błędne przyjęcie, iż sprzeczne z zasadą swobody umów jest domaganie się zapłaty od pozwanego kwoty odpowiadającej wartości nakładów, podczas gdy zawarta między stronami umowa (porozumienie) z dnia 10 października 2014 r. odpowiada w pełni zasadzie swobody umów, a jedynie jej skuteczność względem masy upadłości doznaje ograniczeń w oparciu o bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa upadłościowego, które stanowią samodzielną przesłankę do wystąpienia na drogę postępowania sądowego o zapłatę;

4. naruszenie przepisów prawa procesowego tj. art. 233§ 1 i 2 k.p.c. mającą wpływ na treść orzeczenia poprzez dowolną, rażąco wadliwą, oczywiście błędną i sprzeczną z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym oraz przepisami prawa, a nie swobodną, ocenę materiału dowodowego poprzez ustalenie niezgodnie ze stanem faktycznym i wbrew zasadom logicznego rozumowania, że strona pozwana wbrew zawartemu w dniu 10 października 2014 r. porozumieniu nie przejęła nakładów po zakończeniu umowy dzierżawy za zapłatą ich wartości, a także przejawiającą się w bezpodstawnym stwierdzeniu, że zaprezentowana przez powoda wykładnia zapisów porozumienia jest sprzeczna z pozostałym materiałem dowodowym zebraniem w sprawie a także brak wszechstronnej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego pod kątem zaistnienia przesłanek bezskuteczności czynności prawnej upadłego z pozwanym i to tym bardziej, że zaprezentowany przez powoda materiał dowodowy, częściowo oddalony, wskazywał wprost na celowość działań upadłego, który w tożsamym czasie dokonywał szeregu czynności prawnych zmierzających do uszczuplenia masy upadłości.

Wskazując na powyższe powód wniósł o :

1. zmianę zaskarżonego wyroku Sądu I instancji poprzez zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kwoty 3.087.000,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi w następujący sposób:

a) od kwoty 2.880.500,00 zł odsetki ustawowe od dnia 17 lipca 2015 r. do dnia zapłaty – przy czym od dnia 1 stycznia 2016 r z ustawowymi odsetkami za

opóźnienie;

b) od kwoty 206.500,00 zł odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia rozszerzenia powództwa do dnia zapłaty.

2) zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania w I i II instancji, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych.

ewentualnie o:

2) uchylenie wyroku Sądu I instancji w całości i przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania apelacyjnego.

Pozwany w odpowiedzi na apelację wniósł o :

1. oddalenie apelacji w całości
2. zasądzenie od Powoda na rzecz Pozwanego zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje :

Apelacja powoda nie zasługiwała na uwzględnienie .

Sąd Apelacyjny w całości akceptuje i podziela zarówno ustalenia faktyczne jak i ustalenia i wnioski prawne Sądu I Instancji .

Nie doszło w ocenie Sądu Apelacyjnego do naruszenia przez Sąd I Instancji przepisów art. 233 k.p.c.

Dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. konieczne jest wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie sądu. W szczególności strona skarżąca powinna wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając. W wywiedzionej apelacji pozwana nie wykazała przy użyciu argumentów o charakterze jurydycznym, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, gdyż tylko takie uchybienie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu.

Skarżąca zarzucając naruszenie art. 233 k.p.c. wskazała , że sąd poprzez dowolną, rażąco wadliwą, oczywiście błędną i sprzeczną z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym oraz przepisami prawa, a nie swobodną, ocenę materiału dowodowego dokonał ustaleń niezgodnie ze stanem faktycznym i wbrew zasadom logicznego rozumowania, że strona pozwana wbrew zawartemu w dniu 10 października 2014 r. porozumieniu nie przejęła nakładów po zakończeniu umowy dzierżawy za zapłatą ich wartości, a także przejawiającą się w bezpodstawnym stwierdzeniu, że zaprezentowana przez powoda wykładnia zapisów porozumienia jest spreczna z pozostałym zebraniem w sprawie materiałem dowodowym, a także brak wszechstronnej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego pod kątem zaistnienia przesłanek bezskuteczności czynności prawnej upadłego z pozwanym i to tym bardziej, że zaprezentowany przez powoda materiał dowodowy, częściowo oddalony, wskazywał wprost na celowość działania upadłego, który w tożsamym czasie dokonywał szeregu czynności prawnych zmierzających do uszczuplenia masy upadłości.

Skarżąca podnosząc ten zarzut w zasadzie nie wskazuje na czym ta dowolna i sprzeczna ocena dowód zebrany w sprawie polega . W ocenie Sądu Apelacyjnego sąd I Instancji dokonał prawidłowej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego w postaci zgromadzonych w sprawie dokumentów oraz zeznań świadka D. A. i stron. Skarżący natomiast w żaden sposób nie wskazał , na czym ta sprzeczności bądź nielogiczność miałyby polegać

Podniesiony przez powódkę zarzut prawa procesowego w zasadzie dotyczy naruszenia przepisów prawa materialnego o których poniżej.

Nieuzasadniony jest zarzut naruszenia art. 127 ust. 1 p.u.n.

Nie można podzielić stanowiska skarżącego , że przepis art. 127 ust.1 prawa upadłościowego charakteryzuje się bezwzględnością zastosowania sankcji bezskuteczności z mocy samego prawa czynności prawnej i to w oderwaniu od jakichkolwiek dodatkowych przesłanek podmiotowych. Nie jest zatem istotna ani wola, ani intencja stron, a jedynie efekt dokonanej czynności.

Zgodnie z tym przepisem bezskuteczne w stosunku do masy upadłości są czynności prawne dokonane przez upadłego w ciągu roku przed dniem złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości, którymi rozporządził on swoim majątkiem, jeżeli dokonane zostały nieodpłatnie albo odpłatnie, ale wartość świadczenia upadłego przewyższa w rażącym stopniu wartość świadczenia otrzymanego przez upadłego lub zastrzeżonego dla upadłego lub dla osoby trzeciej.

Zakresem art. 127 ust. 1 p.u.n. objęte są czynności rozporządzające, przez które rozumie się przeniesienie, obciążenie, ograniczenie lub zniesienie prawa podmiotowego, a skutkiem ich jest wywołanie bezpośrednich i zarazem negatywnych zmian w majątkowych prawach podmiotowych upadłego. Celem tego przepisu jest ochrona masy upadłości i zarazem ochrona interesów wierzycieli przed negatywnymi skutkami czynności prawnych upadłego, które polegały na uszczupleniu jego majątku, a który mógł być przeznaczony na zaspokojenie wierzytelności przysługujących im względem upadłego.

Ocena nieekwiwalentności powinna zostać jednak dokonana na tle konkretnego stanu faktycznego. Sąd oceniając czy doszło do rażącej nieekwiwalentności świadczeń powinien zawsze wnikliwie ocenić konkretny przypadek i niewątpliwie ocenić tą okoliczność również w świetle woli oraz intencji stron.

W niniejszej sprawie D. (...) w P. zawarł z P. C. i M. C. prowadzącą działalność gospodarczą w dniu 7 stycznia 2004 r. umowę dzierżawy nieruchomości niezabudowanej położonej w P. przy ul. (...), obręb K., stanowiącej działkę nr (...) oraz część działki (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...). na czas nieokreślony.

W § 2 ust. 3 umowy wskazano, że przeznaczeniem przedmiotu dzierżawy jest wzniesienie na nim przez dzierżawcę budynku zwanego dalej także „obiektem”, w którym będzie on wykonywał działalność gospodarczą polegającą na prowadzeniu: salonu sprzedaży samochodów, części samochodowych, materiałów eksploatacyjnych, akcesoriów samochodowych i innych niezbędnych artykułów wchodzących w zakres działalności gospodarczej firmy, takich jak między innymi: naprawy, remonty, przeglądy, ubezpieczenia, usługi lakiernicze i blacharskie oraz inne usługi związane z przedmiotem działalności dzierżawcy.

W § 5 ust. 1 umowy wydzierżawiający oświadczył, że zezwala dzierżawcy na: wzniesienie na przedmiocie dzierżawy, na własny koszt obiektu, o którym mowa w § 2 ust. 3 umowy, pod warunkiem jednakże uzyskania przez dzierżawcę wymaganych prawem zezwoleń i wykonywania prac zgodnie z przepisami prawa budowlanego i wydanym pozwoleniem na budowę, przy czym wydzierżawiający zobowiązał się do udzielenia dzierżawcy wszelkiej pomocy, która okaże się niezbędna do uzyskania ww. zezwoleń (lit. a); podłączenie na własny koszt obiektu do istniejących doprowadzonych do granic przedmiotu dzierżawy przyłączy: wodno-kanalizacyjnego, elektrycznego, gazowego oraz linii telefonicznej (lit. b); użytkowanie przedmiotu dzierżawy bez ograniczeń czasowych o każdej porze dnia i nocy, również w niedzielę i święta (lit. c); umieszczanie na przedmiocie dzierżawy znaków reklamowych dzierżawcy związanych z prowadzoną przez niego działalnością, z jednoczesnym zastrzeżeniem, iż umieszczenie wszelkich innych reklam, które nie są związane z prowadzoną przez dzierżawcę działalnością, każdorazowo wymagać będzie wcześniejszej akceptacji wydzierżawiającego (lit. d); oddawanie przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę po uprzednim uzyskaniu zgody wydzierżawiającego (lit. e).

W § 5 ust. 2 umowy dzierżawca zobowiązał się do: wzniesienia obiektu zgodnie z koncepcją zagospodarowania terenu i obowiązującym prawem budowlanym, w tym z otrzymanym pozwoleniem na budowę (lit. a); utrzymania przedmiotu dzierżawy oraz wzniesionego na nim obiektu w stanie odpowiadającym normalnemu zużyciu, będącym następstwem ich prawidłowej eksploatacji (lit. b); korzystania z przedmiotu dzierżawy oraz obiektu (także w okresie jego budowy) w sposób nie zakłócający normalnego funkcjonowania obiektów sąsiadujących (lit. c); niezmienniania przeznaczenia przedmiotu dzierżawy oraz przeznaczenia wzniesionego obiektu bez uprzedniej pisemnej zgody wydzierżawiającego (lit. d).

Umowa dzierżawy zawarta została na okres 20. lat, licząc od daty jej podpisania przez obie strony (§ 6 ust. 1). Po upływie okresu wskazanego w ust. 1 umowa miała ulec automatycznemu przedłużeniu, zgodnie z ust. 3, a warunki przedłużonych umów miały pozostać niezmiennione w stosunku do określonych w niniejszej umowie (§ 6

ust. 2). Po upływie terminu określonego w ust. 1 umowy miała ona ulec automatycznemu przedłużeniu na dwa kolejne następujące po sobie okresy 5-letnie, na co wydzierżawiający wyraził zgodę i do czego się zobowiązał. Wskazano przy tym, że dzierżawca – chcąc zrezygnować z automatycznego przedłużenia niniejszej umowy na kolejne dwa 5-letnie okresy, winien pisemnie, w terminie 6. miesięcy przed upływem terminu obowiązywania niniejszej umowy, zawiadomić pisemnie wydzierżawiającego o fakcie rezygnacji z przedłużenia umowy (§ 6 ust. 3). Z zastrzeżeniem postanowień § 10. stronom nie przysługiwało prawo wcześniejszego jednostronnego rozwiązania umowy za wypowiedzeniem lub bez wypowiedzenia (§ 6 ust. 4).

W § 9 umowy strony uzgodniły, że po zakończeniu stosunku dzierżawy, niezależnie od przyczyn tego zdarzenia, dzierżawca usunie na własny koszt wszelkie budowle, instalacje i urządzenia wzniesione przez niego bądź inne osoby, którym dzierżawca udostępnił przedmiot dzierżawy oraz zwróci wydzierżawiającemu przedmiot dzierżawy wolny od zanieczyszczeń i przywrócony do stanu poprzedniego, ewentualnie wydzierżawiający, jeśli uzna to za celowe, przejmie obiekt i rozliczy z dzierżawcą aktualną wartość poniesionych przez niego nakładów z uwzględnieniem stopnia ich zużycia. Zwrot przedmiotu dzierżawy miał nastąpić w terminie 3. miesięcy licząc od daty zakończenia dzierżawy, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, zawierającego szczegółowy opis stanu przedmiotowej dzierżawy oraz określającego zakres i termin usunięcia ewentualnych szkód przez dzierżawcę, podpisanego przez upoważnionych przedstawicieli obu stron.

W myśl § 10. ust. 1 umowy wydzierżawiający mógł wypowiedzieć umowę dzierżawy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku, gdy: dzierżawca pozostawać będzie w zwłoce z zapłatą czynszu za co najmniej 2 miesiące i mimo wyznaczenia przez wydzierżawiającego dodatkowego dwumiesięcznego terminu, nie ureguluje wszelkich zaległych płatności (lit. a); dzierżawca wykorzystywać będzie przedmiot dzierżawy lub wzniesiony na nim obiekt niezgodnie z jego przeznaczeniem i mimo pisemnego upomnienia nie zaprzestanie tych działań (lit. b); dzierżawca naruszy inne postanowienia niniejszej umowy i mimo pisemnego upomnienia wyznaczającego dodatkowy trzydziestodniowy termin nie wykona postanowień umowy, względnie nie zaprzestanie działań stanowiących jej naruszenie (lit. c); zostanie ogłoszona upadłość lub otwarta likwidacja dzierżawcy, za wyjątkiem przekształcenia firmy dzierżawcy lub likwidacji związanej ze zmianą formy prawnej dzierżawcy prowadzącej do następstwa prawnego, o którym mowa w § 7 ust. 1 umowy (lit. d).

Niespornym jest, że dzierżawca w trakcie trwania umowy zabudował dzierżawiony teren budynkami służącymi do prowadzenia działalności gospodarczej.

Zgodnie z art. 48 k.c. statuującego zasadę superficies solo cedit – wskazać trzeba, że do części składowych gruntu należą w szczególności budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane. W konsekwencji, w realiach niniejszej sprawy przyjąć trzeba na co słusznie wskazał sąd I Instancji, że w sytuacji kiedy pozwane Zgromadzenie było właścicielem gruntu, to pobudowane przez dzierżawcę na nieruchomości budynki i budowle już z momentem ich posadowienia stały się własnością Z..

Posadowione na nieruchomości budynki zostały pobudowane na nieruchomości niewątpliwie ponad rok przed ogłoszeniem upadłości dzierżawcy.

Słusznie wskazał więc Sąd Okręgowy, że czynnością prawną dokonaną przez upadłego w okresie roku przed dniem złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości było rozwiązanie umowy dzierżawy dokonane przez dzierżawcę. (porozumienie z dnia 14 października 2014 r)

Sąd Apelacyjny podziela stanowisko Sądu Okręgowego, że tą czynność prawną nie sposób uznać za rażąco nieekwiwalentną.

Nie ulega wątpliwości, że ocena nieekwiwalentności powinna zostać dokonana na tle konkretnego stanu faktycznego.

W niniejszej sprawie doszło do rozwiązania umowy dzierżawy z uwag na złą kondycję dzierżawcy i z zaleganiem przez niego z czynszem (dzierżawą).

Rozwiązanie umowy jak słusznie wskazał Sąd Okręgowy nie tylko nie doprowadziło do nie ekwiwalentności stron ,ale wręcz było korzystne dla upadłego.

Po pierwsze, upadły rozwiązał umowę stanowiącą bieżące obciążenie finansowe spółki powodowej, która z uwagi na trudną sytuację zaprzestała prowadzenia podstawowej działalności gospodarczej, a zatem upadły zwolnił się z obowiązku ponoszenia czynszu dzierżawnego oraz innych obowiązków (ciężarów wynikających z umowy dzierżawy). Po drugie, w przypadku ewentualnego kontynuowania umowy dzierżawy, w tym po dacie ogłoszenia upadłości powoda, syndyk masy upadłości obowiązany byłby do uiszczania na bieżąco czynszu dzierżawnego pozwanemu. Natomiast, wypowiedzenie tej umowy mogłoby być dokonane na podstawie art. 110 PrUp, a zatem z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia, ewentualnie krótszego terminu wypowiedzenia, jeżeli w umowie przewidziano krótsze terminy (art. 110 PrUp w jhie). Tym samym, jak wskazał Sąd I instancji, rozwiązanie umowy dzierżawy przez upadłego nie zostało dokonane w warunkach bezskuteczności czynności prawnej, a co więcej zostało dokonane z korzyścią dla upadłego, bowiem dzierżawca został zwolniony z obowiązku ponoszenia dalszych ciężarów umownych.

Prawidłowo Sąd I instancji ustalił, iż w dniu rozwiązania umowy dzierżawy, upadły nie prowadził w obiekcie działalności gospodarczej, co pozwoliło na uznanie, że te nakłady nie miały dla niego żadnej wartości użytkowej. Natomiast wartość materiałów porozbiórkowych w stosunku do wartości prac rozbiórkowych nie uzasadniała przeprowadzenia przez upadłego rozbiórki obiektu. W konsekwencji dzierżawca zwrócił się wydzierżawiającego o możliwość zaniechania przeprowadzenia rozbiórki budynków i budowli posadowionych na nieruchomości pozwanego. Mając na uwadze wartość ekonomiczną ulepszeń dla pozwanego w dniu rozwiązania umowy dzierżawy, wartość świadczenia strony ustaliły na 30.497,76 zł. Wartość tą należy rozumieć jako cenę zaproponowaną i zaakceptowaną przez obie strony transakcji. Pozwany natomiast uwzględniając sytuację finansową dzierżawcy oraz wysokie koszty rozbiórki w stosunku do wartości materiałów porozbiórkowych zaniechał żądania przywrócenia nieruchomości do stanu pierwotnego, co nie oznacza , że był zainteresowany przejęciem w/w obiektów. Nie sposób odmówić racjonalności powyższemu, w szczególności mając na uwadze - co zostało potwierdzone w opinii biegłego sądowego — brak ekonomicznego uzasadnienia przeniesienia poczynionych nakładów nawet w części na inną nieruchomość oraz niemożliwość ich przeniesienia w całości bez konieczności ich zniszczenia (choćby częściowego). Ponadto takie przeniesienie nakładów, na co słusznie wskazał Sąd Okręgowy, spowodowałyby konieczność poniesienia znacznych nakładów (środków) na przywrócenie nieruchomości do stanu pierwotnego, tj. stanu sprzed dokonania przedmiotowych nakładów.

Nieuzasadnione są również zarzuty naruszenia art. 676 k.c. w w. z art. 65 k.c. oraz art. 353¹ k.c.

Zgodnie z art. 676 k.c. jeżeli najemca ulepszył rzecz najętą, wynajmujący, w braku odmiennej umowy, może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego.

Użyte w art. 676 k.c. stwierdzenie "w braku odmiennej umowy" oznacza, że ma on charakter dyspozytywny, a więc może być w umowie dowolnie modyfikowany, co oznacza możliwość zupełnego odstąpienia od jego stosowania lub przyjęcia przez kontrahentów tylko niektórych jego składowych, a zatem kwestia rozliczeń nakładów poniesionych przez najemcę na przedmiot najmu może być rozstrzygnięta w umowie najmu lub odrębnym porozumieniu zawartym między wynajmującym i najemcą. Sposób rozliczenia się przez strony umowy najmu w związku z takimi nakładami pozostawiony jest zatem w ramach swobody zawierania umów woli stron, które mogą samodzielnie go uregulować, odmiennie niż przewiduje to art. 676 k.c.

Nieskuteczny jest zarzut naruszenia art. 65 k.c. przez błędną wykładnię, która ma polegać na dokonaniu błędnej wykładni oświadczeń woli stron w porozumieniu z dnia 10 października 2014 r nazwanego porozumieniem o rozwiązaniu umowy dzierżawy oraz o rozliczeniu kosztów związanych z rozwiązaniem umowy.

Sąd Okręgowy prawidłowo ustalił wolę i zamiar pozwanego w przedmiocie treści umowy dzierżawy z dnia 7 stycznia 2004 r. oraz sposobu zakończenia tej umowy zawarty w porozumieniu o jej rozwiązaniu z dnia 10 października 2014 r.

Pozwanym w niniejszej sprawie jest D. (...) w P., który jako właściciel nieruchomości wydzierżawia ją w konkretnym celu, tj. pozyskania środków finansowych na prowadzenie D. (...)

Pozwany nie prowadził i nie prowadzi działalności gospodarczej polegającej na prowadzeniu na wydzierżawianej nieruchomości salonu sprzedaży samochodów, części samochodowych, materiałów eksploatacyjnych, akcesoriów samochodowych i innych niezbędnych artykułów, takich jak między innymi: naprawy, remonty, przeglądy, ubezpieczenia, usługi lakiernicze i blacharskie oraz inne usługi.

Choćby z tego względu Sąd prawidłowo przyjął, że pozwany nie był zainteresowany przejęciem na własność budynków i budowli, które w trakcie obowiązywania umowy dzierżawy z dnia 7 stycznia 2004 r. zostały posadowione przez powoda na przedmiocie umowy dzierżawy.

Wyrażając zgodę na pobudowanie obiektów budowlanych pozwany liczył, że dzierżawca będzie prowadził w nich działalność gospodarczą przez dłuższy czas.

Do przedwczesnego zakończenia umowy doszło z przyczyn istniejących po stronie dzierżawcy.

Jak słusznie wskazał Sąd Okręgowy wykładnia tego oświadczenia woli powinna być przeprowadzona z uwzględnieniem postanowień wskazanych w preambule do porozumienia, która stanowi jego integralną część.

Zgodnie natomiast z przedmiotową preambułą: „Zawierając niniejsze porozumienie Strony mają na uwadze przede wszystkim, iż Wydzierżawiający nigdy nie był i co do zasady nie jest zainteresowany przejęciem na własność budynków i budowli posadowionych przez Dzierżawcę na przedmiocie dzierżawy w czasie trwania umowy dzierżawy, które stanowią nakłady Dzierżawcy na nieruchomość będącą przedmiotem umowy dzierżawy oraz wysokość ewentualnych kosztów związanych z przywróceniem nieruchomości do stanu z chwili zawarcia umowy dzierżawy oraz wartość ewentualnych materiałów rozbiórkowych. Za wartości wskazane powyżej strony przyjmują wartości ujęte w Wycenie Majątkowej nieruchomości zabudowanej z dnia 06 października 2014r. sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego M. R., stanowiącej załącznik do niniejszego porozumienia”.

Można więc wskazać, że podpisanie przez obie strony powyższego porozumienia, w którym zamieszczono treść preambuły, następnie zapisy dotyczące wzajemnych rozliczeń w związku z rozwiązaniem umowy dzierżawy, jednoznacznie wskazuje, że zgodną wolą obu stron było stwierdzenie, że wydzierżawiający wyraża zgodę na rozwiązanie umowy bez konieczności przywrócenia stanu poprzedniego przez rozbiórkę budowli tylko i wyłącznie w interesie dzierżawcy ponieważ konieczność tej rozbiórki pociągnęłaby za sobą dodatkowe koszty.

W efekcie zawartego porozumienia. Powód został zwolniony z obowiązku wykonania rozbiórki, której koszt wyceniono na 577,000,00 zł. W zamian Pozwany zobowiązał się do zapłaty na rzecz Powoda kwoty 30.497,76 zł tytułem zwrotu nakładów, która to kwota została potrącona z sumą czynszów nieuregulowanych przez Powoda w kwocie 29.497,76 zł. Pozostała po potrąceniu do zapłaty kwota 1.000,00 zł netto została uregulowana przez Pozwaną na rachunek bankowy Powoda.

Wbrew stanowisku wyrażonym w apelacji, Pozwany nie pozostaje zatem wzbogacony względem Powoda (masy upadłości), ponieważ we wzajemnych rozliczeniach stron została uwzględniona wartość nakładów, tj. aktualna wartość użytkowa nakładów poczynionych przez dzierżawcę, który zaprzestał — z uwagi na sytuację finansową — prowadzenia podstawowej działalności gospodarczej.

Bezasadny jest również zarzut naruszenia art. 353¹ k.c., którego uzasadnienie stanowi w większości powtórzenie uzasadnienia zarzutu naruszenia art. 65 k.c. oraz przedstawia własną wykładnię woli stron porozumienia z dnia 14 października 2014 r. Nie są to jednak okoliczności, które mogłyby uzasadniać zarzut naruszenia art. 353¹ k.c. W ocenie

Sądu Apelacyjnego zawarte porozumienie Sąd Apelacyjny modyfikujące obowiązki stron w stosunku do regulacji ustawowych, określonych w art. 676 k.c. nie sprzeciwiają się właściwości stosunku, ustawie, czy zasadom współżycia społecznego.

W orzeczeniu z dnia z dnia 25 marca 2014 r. I ACa 1367/13 Sąd Apelacyjny w Warszawie wskazał, że postanowienie, zgodnie z którym w przypadku wcześniejszego rozwiązania umowy z winy najemcy, najemca nie może żądać od wynajmującego zapłaty sumy odpowiadającej wartości dokonanych nakładów na lokal użytkowy nie jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, ani nie sprzeciwia się naturze łączącego strony stosunku zobowiązaniowego. Zgodnie z art. 676 k.c. dopuszczalne jest zawarcie takiej umowy, według której nakłady poczynione przez najemcę na rzecz najętą, nie zostaną mu zwrócone przez wynajmującego.

W uzasadnieniu tego orzeczenia Sąd wskazał, że w orzecznictwie wyrażono pogląd, że z żadnego przepisu nie wynika, aby niedozwolone było zastrzeżenie w umowach odpłatnych, że wszystkie nakłady dokonane przez stronę korzystającą z cudzej rzeczy na podstawie umowy, nie mogą przyspaść po jej wygaśnięciu stronie oddającej rzecz do używania (wyrok SN z 26 czerwca 2008 r. II CSK 69/2008), oraz że żaden przepis prawa nie daje podstaw do uznania, że koszt instalacji stanowiących ulepszenie lokalu nie może obciążać najemcy i musi być pokryty przez wynajmującego (wyrok SN 1971-06-25 III CRN 111/71 OSNC 1972/2/29).

Strony mogły więc w sytuacji przedwczesnego rozwiązania umowy dzierżawy z przyczyn leżących po stronie dzierżawcy zawrzeć porozumienie co do poczynionych na nieruchomości nakładów.

Słusznie również Sąd I instancji wskazał w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, że powołane przez powoda rozważania prawne z orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 16 czerwca 2016 r. sygn. V CSK 655/15, nie są adekwatne do analizowanego stanu faktycznego.

Przede wszystkim we wskazanej sprawie strony umowy dzierżawy prowadziły spór co do zwrotu nakładów. W niniejszej sprawie natomiast strony umowy doszły do porozumienia w kwestii nakładów ulepszących, a więc takich, które powiększyły wartość użytkową rzeczy w chwili jej zwrotu przez dzierżawcę. A takie porozumienie w świetle art. 676 k.c.; co już wyżej wskazano jest możliwe.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny apelację jako nieuzasadnioną oddalił na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. Z art. 108 § 1 k.p.c. oraz § 2 pkt 8 w zw. Z § 10 ust.1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r w sprawie opłat za czynności radców prawnych (tj. Dz.U. 2018 poz. 265).

Małgorzata Gulczyńska Ryszard Marchwicki Jacek Nowicki