Sygn. akt I ACa 202/12

Sygn. akt I ACa 202/12

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 września 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Edyta Jefimko

Sędzia SA Maciej Dobrzyński (spr.)

Sędzia SO (del.) Jacek Sadomski

Protokolant st. sekr. sąd. Joanna Baranowska

po rozpoznaniu w dniu 20 września 2012 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa C. W. i M. M.

przeciwko Agencji Nieruchomości Rolnych z siedzibą w W.

o zapłatę

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 18 listopada 2010 r.

sygn. akt II C 837/09

1. ***oddala apelację;***

2. ***zasądza od C. W. i M. M. na rzecz Agencji Nieruchomości Rolnych z siedzibą w W. kwoty po 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.***

I ACa 202/12

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 9 października 2009 r. powodowie C. W. i M. M. wnieśli o zasądzenie od Agencji Nieruchomości Rolnych w W. na ich rzecz solidarnie kwoty 578.125 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 10 października 2008 r. do dnia zapłaty oraz kosztami procesu według norm przepisanych.

W piśmie procesowym z dnia 7 kwietnia 2010 r. C. W. ograniczył żądanie do kwoty 287.215 zł (k. 133), a zarządzeniem z dnia 19 kwietnia 2010 r. Przewodniczący w II Wydziale Cywilnym Sądu Okręgowego w Warszawie zarządził zwrot pozwu w części dotyczącej roszczenia C. W. w zakresie kwoty 290.910 zł (k. 137).

W piśmie procesowym z dnia 2 września 2010 r. M. M. ograniczył żądanie do kwoty 287.215 zł (k. 176-177).

W odpowiedzi na pozew z dnia 12 lipca 2010 r. strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W pozwie z dnia 6 października 2009 r., skierowanym do Sądu Rejonowego w Mławie, Agencja Nieruchomości Rolnych w W. wniosła o zasądzenie solidarnie od pozwanych C. W. i M. M. kwoty 47.655,90 zł, w tym kwoty 18.515,90 zł stanowiącej skapitalizowaną sumę kwoty 16.440,73 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwanych z nieruchomości oraz kwoty 2.075,10 zł tytułem odsetek ustawowych od tej kwoty od dnia 10 października 2008 r. do 6 października 2009 r. oraz kwoty 29.140 zł, tytułem odszkodowania za pogorszenie przedmiotu dzierżawy, wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Nadto powód wniósł o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanych zwrotu kosztów procesu (k. 2-5 akt sprawy II C 390/10).

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym w dniu 24 listopada 2009 r. Sąd Rejonowy w Mławie uwzględnił powództwo w całości (k. 84 akt sprawy II C 390/10).

W sprzeciwach od powyższego nakazu zapłaty pozwani na podstawie art. 205 k.p.c. wnieśli o połączenie tej sprawy ze sprawą toczącą się przed Sądem Okręgowym w Warszawie z powództwa C. W. i M. M. przeciwko Agencji Nieruchomości Rolnych w W. o zapłatę kwoty 578.125 zł, tj. sprawą II C 837/09. Pozwani podnieśli zarzut potrącenia żądanych przez powoda kwot z kwotą wartości nakładów na dzierżawioną rzecz. Ponadto zakwestionowali kwotę 29.140 zł dochodzoną tytułem odszkodowania za pogorszenie przedmiotu dzierżawy, kwestionując aby do takiego pogorszenia doszło, bowiem pozwani wręcz ulepszyli przedmiot dzierżawy (k. 88, 94 akt sprawy II C 390/10).

Postanowieniem z dnia 22 grudnia 2009 r. Sąd Rejonowy w Mławie na podstawie art. 205 w zw. z art. 219 k.p.c. przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w Warszawie w celu łącznego rozpoznania ze sprawą II C 837/09 (k. 102 akt sprawy II C 390/10).

Zarządzeniem Przewodniczącego z dnia 2 czerwca 2010 r. sprawa II C 390/10 połączona została ze sprawą II C 837/09.

Wyrokiem z dnia 18 listopada 2010 r. Sąd Okręgowy w Warszawie umorzył powództwo C. W. i M. M. przeciwko Agencji Nieruchomości Rolnych z siedzibą w W. co do kwoty 290.910 zł (pkt I), oddalił powództwo C. W. i M. M. przeciwko Agencji Nieruchomości Rolnych z siedzibą w W. (pkt II), zasądził od C. W. i M. M. solidarnie na rzecz Agencji Nieruchomości Rolnych z siedzibą w W. kwotę 18.515,90 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 9 października 2009 r. do dnia zapłaty oraz tytułem zwrotu kosztów procesu kwotę 943 zł oraz kwotę 7.200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (pkt III), w pozostałym zakresie oddalił powództwo Agencji Nieruchomości Rolnych z siedzibą w W. przeciwko M. M. i C. W. (pkt IV) oraz nieopłacone koszty sądowe przejął na rachunek Skarbu Państwa (pkt V).

Sąd I instancji oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych oraz rozważaniach prawnych:

Powodowie C. W. i M. M. na podstawie umowy z 16 grudnia 1996 r. zawartej z Agencją Własności Rolnej Skarbu Państwa wydzierżawili obiekt położony w K. o łącznej powierzchni 6,0687 ha wraz z budynkami i budowlami, a także urządzeniami trwale z gruntem związanymi, które zostały wymienione w załączniku nr 2 do umowy. Umowa została zawarta na czas określony, tj. 10 lat, z obowiązkiem zwrotu przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym po zakończeniu trwania umowy. W § 7 i 8 umowy strony ustaliły, że dzierżawca przystosuje do eksploatacji stację transformatorową, linie elektryczne i przesyłowe oraz inne urządzenia, w tym urządzenia grzewcze i nastąpi to na koszt dzierżawcy, bez obowiązku zwrotu tych nakładów przez wydzierżawiającego. Ponadto wydzierżawiający zezwolił na ponoszenie przez dzierżawcę nakładów inwestycyjnych powiększających wartość przedmiotu dzierżawy, ale po uzyskaniu zgody wydzierżawiającego i uzgodnieniu z nim sposób rozliczenia dokonanych ulepszeń. Wymagana była w tym wypadku odrębna umowa.

Jak wynikało z załącznika nr 2 do umowy dzierżawy nieruchomość była zabudowana 5 jałownikami, budynkiem biurowym, wiato-stodołą, hydrofornią. Znajdowały się na niej: waga wozowo-samochodowa, zbiornik przeciwpożarowy, silos dwukomorowy, 15 zbiorników o różnej pojemności, 2 śluzy dezynfekujące, osadnik błota i tłuszczowy, a nadto wyposażona była w sieć wodno-kanalizacyjną, sieć kanalizacyjną, studnię głębinową, sieć elektryczną i ogrodzenie. Dzierżawcy zobowiązali się zwrócić przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym, bez obowiązku zwrotu przez wydzierżawiającego równowartości nakładów poczynionych przez dzierżawców. Strony ustaliły czynsz roczny w kwocie odpowiadającej 127,1374 decytony pszenicy, przyjmując za podstawę średnią krajową cenę skupu pszenicy publikowaną przez GUS za każde półrocze roku kalendarzowego. Czynsz miał być płatny gotówką w 2 ratach, w wysokości wynikającej z przemnożenia połowy ilości pszenicy określonej powyżej przez cenę tej pszenicy, do 28 lutego i do 30 września każdego roku. W przypadku opóźnienia należały się odsetki umowne, a w przypadku uiszczenia czynszu po terminie, należności te w pierwszej kolejności miały być zaliczone na odsetki. Strony ustaliły nadto, że za lata 1996 i 1997 czynsz nie będzie pobierany. Dzierżawcy zobowiązali się do ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy. Wszelkie zmiany umowy, pod rygorem nieważności, wymagały formy pisemnej. Ponadto umowa regulowała prawo odstąpienia od umowy, solidarność świadczenia i inne, nieistotne z punktu widzenia niniejszej sprawy kwestie.

W dniu 30 sierpnia 2004 r. strony podpisały aneks do umowy w związku z wyłączeniem z przedmiotu dzierżawy jednej z działek. Wysokość czynszu dzierżawnego nie ulegała zmianie, natomiast strony ustaliły, że w wypadku gdy dzierżawca nie wyda przedmiotu dzierżawy w terminie, w razie wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, wydzierżawiający będzie naliczać wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy w wysokości dotychczasowego czynszu wraz z karą umowną w wysokości 25% tego wynagrodzenia. W dniu 12 grudnia 2006 r. strony podpisały aneks nr (...) przedłużający czas trwania umowy do dnia 16 lutego 2007 r.

Jeszcze przed podpisaniem umowy Agencja wyraziła zgodę na rozpoczęcie prac adaptacyjnych w budynkach pod warunkiem, że wszelkie ulepszenia dotyczące zmiany rzeczy stanowiących przedmiot dzierżawy obciążać będą w kosztach całkowitych dzierżawcę, a modernizacja będzie realizowana ze środków własnych dzierżawcy.

W trakcie obowiązywania umowy, w dniu 15 lutego 2005 r. uległ spaleniu jeden z budynków, tj. budynek jałownika nr (...), którego wartość brutto przy podpisywaniu umowy wynosiła 310.248,69 zł. Jak wynikało z opisu tego budynku był on spalony w 50%, zawalony był dach i ściany. Ubezpieczyciel - Towarzystwo (...) S.A. wypłacił w kwietniu 2005 r. z tego tytułu powodom kwotę 159.162 zł. Budynek ten nie został odbudowany.

Powodowie dokonali modernizacji przedmiotu dzierżawy, m.in. zakupili urządzenia do hodowli drobiu i wyposażenie kurników za kwotę 61.000 zł plus 17.080 zł plus 38.905,80 zł plus 240.660,05 zł plus 309.339,99 zł.

Wyrokiem z dnia 28 maja 2008 r. w sprawie I C 41/08 Sąd Rejonowy w Przasnyszu nakazał C. W. i M. M. wydanie Agencji Nieruchomości Rolnych w W. (dalej jako (...) lub Agencja) nieruchomości rolnej zabudowanej (...) położonej w obrębie K., stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) o pow. 5,8472 ha i nakazał pozwanym opuszczenie tej nieruchomości wraz z rzeczami należącymi do nich i osobami przebywającymi na niej. Wyrokowi nadano rygor natychmiastowej wykonalności.

Protokołem zdawczo-odbiorczym z dnia 9 października 2008 r. C. W. i M. M. przekazali (...), w wyniku rozwiązania umowy dzierżawy i wyroku Sądu Rejonowego w Przasnyszu I C 41/08, nieruchomość pod nazwą (...). Zgodnie z załącznikiem nr 6 do protokołu, urządzenia w nim wymienione stanowiły własność dzierżawców i nie były trwale z gruntem związane. Pozostałe nakłady miały być ewentualnie rozliczone po zawarciu odrębnego porozumienia. Porozumienie takie nie zostało nigdy podpisane. Z załącznika nr 6 do protokołu wynikało, że nakładami poczynionymi przez dzierżawców były: wyposażenie 4 budynków kurników, tj. ściany boczne i szczytowe z bloczków komórkowych, posadzki w halach produkcyjnych, 9 linii paszowych kompletnych, 16 linii pojenia, 42 sztuki promienników gazowych, 8 sztuk nagrzewnic gazowych z instalacjami, 4 sterownie - rozdzielnie prądu elektrycznego wraz z komputerem sterującym i zabezpieczeniami, 8 linii oświetleniowych, 20 sztuk wentylatorów szczytowych, wloty powietrza PCV wykonane na całej długości ścian bocznych, silosy na pasze o poj. 25 ton - 5 sztuk, dodatkowe zasilanie elektryczne

dla obiektu fermy - agregat prądotwórczy wraz ze sterownią i instalacją i instalacja gazowa do zasilania zbiorników naziemnych. Załącznik został podpisany przez obie strony.

Porozumienie zaproponowane przez Agencję nie zostało zaakceptowane przez dzierżawców. Pismem z dnia 9 października 2009 r. powodowie wezwali pozwanego do rozliczenia nakładów w kwocie 578.125 zł. Pismem z dnia 29 października 2008 r. Agencja wezwała powodów do zapłaty kwoty 16.959,52 zł tytułem bezumownego korzystania z nieruchomości, zaległych rat i oprocentowania. Powodowie odebrali wezwanie w dniu 7 listopada 2008 r.

Opierając się na powyższych ustaleniach faktycznych Sąd Okręgowy stwierdził, że zasadne było jedynie powództwo Agencji w części obejmującej żądanie zapłaty kwoty 18.515,90 zł wraz z odsetkami od dnia 9 października 2009 r. do dnia zapłaty. W pozostałym zakresie powództwa obu stron, jako nieudowodnione, podlegały oddaleniu.

Nie była sporna między stronami treść łączącego je stosunku prawnego wynikającego z umowy dzierżawy i kolejnych aneksów. Z wyroku Sądu Rejonowego w Przasnyszu z dnia 28 maja 2008 r. oraz aneksu nr (...) do umowy dzierżawy wynikało, że powodowie (w sprawie II C 837/09) utracili prawo do władania dzierżawioną nieruchomością. W sprzeciwie od nakazu zapłaty powodowie nie kwestionowali, że od dnia 16 lutego 2007 r. do dnia 9 października 2008 r. korzystali z nieruchomości bez tytułu prawnego. Umowa była zawarta na czas określony, tj. zgodnie z aneksem nr (...) do dnia 16 lutego 2007 r. Umowa nie została przedłużona kolejnym aneksem, zatem wygasła. Z tą datą powodowie zobowiązani byli do opuszczenia nieruchomości, czego nie uczynili i zmusili pozwanego do wytoczenia powództwa o wydanie.

Okoliczności te zostały uznane przez Sąd I instancji za niesporne, gdyż powodowie nie zgłosili w sprzeciwie zarzutów co do tych okoliczności. W tej sytuacji należało przyjąć, że za ten okres należy się Agencji wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z rzeczy. Strony w aneksie z dnia 30 sierpnia 2004 r. ustaliły, że w wypadku gdy dzierżawca nie wyda przedmiotu dzierżawy w terminie, w razie wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, będzie zobowiązany do zapłaty wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy w wysokości dotychczasowego czynszu wraz z karą umowną w wysokości 25% tego wynagrodzenia. Czynsz roczny został ustalony w kwocie odpowiadającej 127,1374 decytony (dt) pszenicy, przyjmując za podstawę średnią krajową cenę skupu pszenicy publikowaną przez GUS za każde półrocze roku kalendarzowego. Czynsz miał być płatny gotówką w 2 ratach, w wysokości wynikającej z przemnożenia połowy ilości pszenicy określonej wyżej przez cenę tej pszenicy, do 28 lutego i do 30 września. Wynagrodzenie za korzystanie w tym okresie z nieruchomości zostało wyliczone na podstawie § 5 ust. 4 ww. aneksu oraz § 15 umowy. Średnia cena skupu pszenicy wynosiła: w I półroczu 2007 r. 62,35 zł za 1 dt, w II półroczu 2007 r. 74,04 zł za 1 dt, w I półroczu 2008 r. 87,75 zł za 1 dt. Nadto wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystanie z nieruchomości miało być powiększone o karę umowną w wysokości 25% wynagrodzenia. W tej sytuacji wynagrodzenie za okres od dnia 17 lutego 2007 r. do dnia 30 czerwca 2007 r. wyniosło 3.638,12 zł (46,68 dt x 62,35 zł plus 25%), za okres od dnia 1 lipca 2007 r. do dnia 31 grudnia 2007 r. 5.883 zł (63,57 dt x 74,04 zł plus 25%), za okres od dnia 1 stycznia 2008 r. do dnia 30 czerwca 2008 r. 6.972 zł (63,57 dt x 87,75 zł plus 25%), za okres od dnia 1 lipca 2008 r. do dnia 9 października 2008 r. 3.865,39 zł (35,24 dt x 87,75 zł plus 25%).

W dniu 10 grudnia 2007 r. powodowie dokonali wpłaty kwoty 4.000 zł, która przez pozwanego została zarachowana w następujący sposób: kwota 3.638,12 zł na wynagrodzenie za okres od dnia 17 lutego 2007 r. do dnia 30 czerwca 2007 r., pozostała kwota w wysokości 81,38 zł na odsetki ustawowe od ww. kwoty, a pozostała część w wysokości 280,50 zł na wynagrodzenie za okres od dnia 1 lipca 2007 r. do dnia 31 grudnia 2007 r. Po takim rozliczeniu do zapłaty pozostało: kwota 5.602,72 zł (za okres od dnia 1 lipca 2007 r. do dnia 31 grudnia 2007 r.), kwota 6.972,62 zł (za okres od dnia 1 stycznia 2008 r. do dnia 30 czerwca 2008 r.) oraz kwota 3.865,39 zł (za okres od dnia 1 lipca 2008 r. do dnia 9 października 2008 r.), łącznie 16.440,73 zł. Od tej kwoty należne były również odsetki ustawowe za okres od dnia 10 października 2008 r. do dnia 6 października 2009 r. (data wytoczenia powództwa) w wysokości 2.075,14 zł, zatem należna Agencji kwota z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości wyniosła 18.515,87 zł. wraz z odsetkami od daty wytoczenia powództwa do dnia zapłaty i taką kwotę Sąd Okręgowy zasądził od powodów na rzecz Agencji.

W ocenie Sądu I instancji pismo powodów z dnia 1 września 2009 r. nie stanowiło uznania długu. Było ono odpowiedzią na pismo Agencji z dnia 22 lipca 2009 r. i wynikało z niego, że powodowie proponowali Agencji podpisanie porozumienia, jednakże zgłaszali wątpliwości co do faktury na kwotę 47.514,77 zł, zatem kwota ta miała być przedmiotem ustaleń. Ponadto, skoro porozumienie przesłane powodom nie zostało przez nich podpisane, to należało przyjąć, że powodowie nie uznali swoich zobowiązań wobec Agencji. Uznanie roszczenia musi być stanowcze i wolne od jakichkolwiek zastrzeżeń i warunków. Pismo z dnia 22 lipca 2009 r. tych kryteriów nie spełniało i dlatego nie stanowiło ono uznania długu.

Odnosząc się do powództwa (...) dotyczącego odszkodowania z tytułu pogorszenia rzeczy Sąd I instancji uznał, że nie zostało ono udowodnione. Nie mógł stanowić wiarygodnego dowodu przedstawiony przez Agencję kosztorys. Tego rodzaju dokument ma charakter dokumentu prywatnego, został sporządzony na potrzeby pozwanego i może stanowić jedynie pogląd co do określonego stanu rzeczy osoby, która ten dokument sporządziła. Powodowie nie uznali tego dokumentu za rzetelny i wiarygodny, zakwestionowali go w sprzeciwie i dlatego Sąd I instancji nie mając innych dowodów na okoliczność pogorszenia się stanu nieruchomości, tę okoliczność uznał za nieudowodnioną.

C. W. i M. M. twierdzili, że dokonali nakładów na przedmiot dzierżawy za zgodą wydzierżawiającego i dlatego zgodnie z art. 676, art. 694, art. 696, art. 705, art. 677 k.c. wydzierżawiający powinien zwrócić wartość tych nakładów jako ulepszających rzecz. Art. 676 k.c. stanowi, że w przypadku gdy najemca ulepszył rzecz, wynajmujący, w braku odmiennej umowy, może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą odpowiedniej sumy albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego. Z mocy art. 694 k.c. przepis ten stosuje się odpowiednio do umowy dzierżawy.

Zasadą przy umowach dzierżawy jest zwrot przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym po zakończeniu trwania umowy i stąd ustawodawca w art. 667 k.c. czy art. 676 k.c. jasno wskazał na to, że po pierwsze najemca nie może czynić, bez zgody wynajmującego zmian w rzeczy najętej, a po drugie, to wynajmującemu przysługuje prawo wyboru czy ulepszenia rzeczy chce dla siebie zatrzymać za zwrotem wartości tych nakładów czy też żąda przywrócenia stanu poprzedniego. W przedmiotowej sprawie strony umowy od samego początku umawiały się, że wszelkiego rodzaju ulepszenia rzeczy będą po pierwsze możliwe, po zgodzie wynajmującego, a pod drugie, nie będą podlegały zwrotowi. Informacje na ten temat były udzielane przez Agencję jeszcze przed podpisaniem umowy, a następnie zostały potwierdzone w zapisach umowy. W tej sytuacji stwierdzić należało, że wydzierżawiający wykluczył, aby podlegały zwrotowi nakłady poczynione przez dzierżawców na przedmiot dzierżawy. Wyjątek stanowiły nakłady ulepszające rzecz, dokonane za zgodą wynajmującego, po podpisaniu stosownej, odrębnej umowy. W toku niniejszego postępowania, powodowie nie przedstawili jakiegokolwiek dokumentu, z którego wynikałoby, że Agencja wyraziła zgodę na dokonanie nakładów, które stanowiły przedmiot zgłoszonych roszczeń. Podpisując zatem umowę powodowie doskonałe zdawali sobie sprawę, że dokonane przez nich nakłady (bez względu na to jakiego były rodzaju), po zakończeniu umowy najmu nie będą zwrócone. Istota umów długoterminowych, a taka została zawarta w niniejszej sprawie, jest tego rodzaju, że długi czas trwania najmu pozwala na zrekompensowanie sobie poczynionych nakładów. Nie bez znaczenia była także okoliczność, że za 1,5 roku nie był pobierany przez Agencję czynsz, co także powinno mieć wpływ na wzajemne rozliczenia pomiędzy stronami. Poza tym, w trakcie trwania umowy uległ spaleniu jeden z budynków, a odszkodowanie w kwocie 159.000 zł zostało wypłacone najemcy mimo, że spaleniu uległo nie tylko wnętrze budynku, ale i dach oraz ściany, a więc i substancja tego budynku. Budynek ten, w dacie podpisywania umowy przedstawiał ekonomiczną wartość, a w momencie zwrotu takiej samej wartości już nie przedstawiał. Jednakże, z mocy art. 662 § 3 k.c., w przypadku gdy rzecz najęta (tu odpowiednio: dzierżawiona) uległa zniszczeniu z powodu okoliczności za które wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności, wynajmujący nie ma obowiązku przywrócenia stan poprzedniego, tj. odbudowy budynku. Skoro ubezpieczyciel wypłacił odszkodowanie, to nie znalazł podstaw do uznania, że do pożaru doszło na skutek działania powodów, gdyż w takim wypadku byłaby to okoliczność wyłączająca możliwość wypłaty odszkodowania. Zgodnie z § 8 umowy dzierżawy, dzierżawcy mogli ponosić nakłady inwestycyjne tylko za pisemną zgodą wydzierżawiającego i po uzgodnieniu z nim sposobu rozliczenia tych ulepszeń, co z kolei miała określać odrębna umowa. W niniejszej sprawie strona powodowa nie tylko nie przedstawiła pisemnej zgody wynajmującego na dokonanie nakładów, ale i nie przedstawiła pisemnej umowy regulującej kwestię rozliczeń dokonanych nakładów między stronami. Nie zmieniał tej oceny fakt, że strony chciały podpisać porozumienie co do

wzajemnych rozliczeń. Prowadzone na ten temat rozmowy nie doprowadziły jednak do podpisania porozumienia, a sporna była przede wszystkim wartość nakładów wyliczona przez pozwanego. Analiza korespondencji prowadzonej pomiędzy stronami ostatecznie wskazywała, że to raczej powodowie nie chcieli podpisać porozumienia na warunkach przedstawionych przez pozwanego.

Przedstawione powyżej okoliczności wskazywały zdaniem Sądu Okręgowego, że powodowie nie udowodnili w tym procesie, aby istniała podstawa prawna do zwrotu wartości nakładów. Nie przedstawili ani żadnej umowy ani nawet pisma, z których to dokumentów wynikałoby, że Agencja zgodziła się na wykonanie, a następnie na zwrot równowartości poczynionych nakładów. Umowa stron jednoznacznie wskazywała na konieczność podpisania umowy w tym zakresie.

Z tych względów Sąd I instancji uznał powództwo C. W. i M. M. za bezzasadne.

O kosztach postępowania Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 100 k.p.c.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego złożyli powodowie, zaskarżając go w zakresie punktów II i III. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucili błędne ustalenie, iż pozwana Agencja nie wyraziła zgody na dokonanie nakładów przez dzierżawców C. W. i M. M., co miało znaczenie zasadnicze i bezpośrednio wpłynęło na rozstrzygnięcia w zakresie obydwu powództw.

Wskazując na powyższe zarzuty powodowie wnieśli o uchylenie wyroku w zakresie punktów II i III oraz przekazanie sprawy w tym zakresie Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania, a nadto o obciążenie Agencji kosztami postępowania za obydwie instancje.

W odpowiedzi na apelację z dnia 20 stycznia 2012 r. pozwany wniósł o oddalenie apelacji oraz zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja C. W. i M. M. nie zasługiwała na uwzględnienie.

Ustalenia faktyczne Sądu I instancji są prawidłowe i Sąd Apelacyjny podziela je oraz przyjmuje za własne. Sąd Okręgowy również w sposób właściwy zastosował przepisy prawa materialnego do ustalonego stanu faktycznego i prawidłowo rozstrzygnął o żądaniach dochodzonych w obu połączonych sprawach.

Zarzuty apelacji odnoszą się wyłącznie do kwestii błędnego - w ocenie skarżących - ustalenia Sądu I instancji, iż (...) nie wyraziła zgody na dokonanie nakładów na wydzierżawioną nieruchomość przez C. W. i M. M..

Zarzut powyższy był o tyle bezzasadny, że w okolicznościach faktycznych niniejszej sprawy nie mógł sam w sobie przesądzać o słuszności lub niesłuszności rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego. W świetle stosunku umownego łączącego strony - o czym będzie dokładniej mowa poniżej - istotna była nie tyle zgoda wydzierżawiającego na dokonanie nakładów, ale kwestia, czy kontrahenci uzgodnili w odrębnej umowie sposób rozliczenia nakładów.

W § 10 umowy dzierżawy z dnia 16 grudnia 1996 r. strony postanowiły, że po zakończeniu dzierżawy, dzierżawcy zobowiązani byli zwrócić wydzierżawiającemu przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym, wynikającym z zasad prawidłowej gospodarki, ***bez obowiązku zwrotu przez wydzierżawiającego równowartości nakładów poczynionych przez dzierżawców***. Rozwiązanie to korygowane było przez § 8 umowy dzierżawy, który stanowił, że dzierżawcy mogą ponosić nakłady inwestycyjne, powiększające wartość przedmiotu dzierżawy, po uzyskaniu zgody wydzierżawiającego i uzgodnieniu z nim sposobu rozliczenia za dokonane ulepszenia, co określać będzie odrębna umowa.

C. W. i M. M. w apelacji podnieśli, że w piśmie z dnia 28 marca 1997 r. Agencja wyraziła zgodę na dokonanie przez dzierżawców nakładów na przedmiot dzierżawy.

Mimo, że rzeczywiście w piśmie tym wyrażona została zgoda na przygotowanie budynków fermy do produkcji drobiarskiej, to jednak nie zmieniło ono w żaden sposób zasad rozliczeń nakładów wynikających z umowy dzierżawy. Zgoda Agencji uwarunkowana została tym, że wszelkie ulepszenia przedmiotu dzierżawy miały obciążać dzierżawcę, pokrycie kosztów prac modernizacyjnych miało nastąpić ze środków własnych dzierżawców, którzy nie będą rościć żadnych pretensji z tego tytułu do Agencji. Nadto, gdyby doszło do wykupu gospodarstwa przez dzierżawców, wykonane prace adaptacyjne nie podlegałyby wycenie na rzecz Agencji (vide k. 161 - pismo z dnia 28 marca 1997 r.).

O ile zatem skarżący słusznie wskazali, że Sąd I instancji nie miał podstaw faktycznych do formułowania twierdzenia o tym, że powodowie nie przedstawili pisemnej zgody wydzierżawiającego na dokonanie nakładów, o tyle w pełni prawidłowe było wskazanie Sądu Okręgowego, że C. W. i M. M. nie przedstawili pisemnej umowy, w której - stosownie do § 8 umowy dzierżawy - strony uregulowałyby kwestię rozliczenia poniesionych przez dzierżawców nakładów. W tej sytuacji, z uwagi na brak odrębnej umowy, zastosowanie miał § 10 umowy dzierżawy, stosownie do którego wydzierżawiający nie miał obowiązku zwrotu nakładów poczynionych na rzecz przez dzierżawców.

Powyższe postanowienie stanowiło element treści dobrowolnie nawiązanego stosunku prawnego i wiązało obu kontrahentów. Nie wykraczało ono poza granice swobody umów określone w art. 353^1 k.c., bowiem ani treść ani cel przedmiotowej umowy dzierżawy nie sprzeciwiały się właściwości stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego. Zauważyć przy tym należało, że stosownie do treści § 15 ust. 2 umowy dzierżawy wydzierżawiający nie pobierał czynszu za lata 1996 i 1997, co niewątpliwie stanowiło formę rekompensaty dla dzierżawców z tytułu konieczności przystosowania przedmiotu dzierżawy do potrzeb planowanej działalności gospodarczej. Nadto, pierwotnie umowa zawarta została na czas oznaczony 10 lat, z możliwością przedłużenia na dalsze lata (§ 3 ust. 1), co też stanowiło dla dzierżawców gwarancję, że poczynione przez nich nakłady zostaną wykorzystane i rozliczone w ramach prowadzonej działalności.

Niezależnie od powyższego, należało również zwrócić uwagę na jeszcze jedną okoliczność. Na rozprawie w dniu 4 listopada 2010 r. powodowie oświadczyli, że w przedmiotowej sprawie domagali się zwrotu nakładów budowlanych oraz na instalację energetyczną i gazową (vide k. 187). Powyższe określenie zakresu rzeczowego nakładów, w związku z poniesieniem których C. W. i M. M. domagali się zapłaty kwoty 287.215 zł, pozostawało w sprzeczności z § 7 ust. 3 umowy dzierżawy, stosownie do którego przystosowanie do eksploatacji zgodnie z potrzebami dzierżawców stacji transformatorowych, linii energetycznych i przesyłowych oraz innych urządzeń, w tym i urządzeń grzewczych, miało nastąpić na koszt dzierżawców bez obowiązku ich zwrotu przez wydzierżawiającego.

Powyższe rozważania jednoznacznie wskazują, że roszczenia powodów dochodzone w sprawie II C 837/09 oraz przedstawione do potrącenia w sprawie II C 390/10 nie tylko nie znajdowały żadnego uzasadnienia w treści łączącej strony umowy, ale wręcz sformułowane zostały wbrew jasnym postanowieniom umownym.

Mając powyższe na względzie, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację C. W. i M. M..

O kosztach postępowania przed Sądem drugiej instancji orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3, art. 99 oraz art. 108 § 1 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. oraz na podstawie § 6 pkt 7 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. Nr 163 z 2002 r., poz. 1349 ze zm.).