

Sygn. akt VII AGa 251/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 kwietnia 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VII Wydział Gospodarczy w składzie:

Przewodniczący: SSA Aldona Wapińska (spr.)

Sędziowie: SA Marek Kolasiński

SA Magdalena Sajur - Kordula

Protokolant: sekr. sądowy Katarzyna Mikiciuk

po rozpoznaniu w dniu 17 kwietnia 2018 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa I. K. i Z. K.

przeciwko Spółdzielni (...) w W.

o zapłatę

oraz z powództwa wzajemnego Spółdzielni(...)w W.

przeciwko I. K. i Z. K.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej (powódki wzajemnej)

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 14 czerwca 2016 r., sygn. akt XVI GC 418/13

I. oddala apelację;

II. zasądza od Spółdzielni (...) w W. na rzecz I. K. oraz Z. K. kwoty po 5 400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

VII AGa 251/18

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 17 maja 2013 r. G. K. oraz Z. K., jako (...) s.c. (zwani dalej powodami), wnieśli o zasądzenie od Spółdzielni (...) (zwany dalej pozwanym), kwoty 591 375 zł wraz z odsetkami ustawowymi od tej kwoty liczonymi od dnia 6 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty wraz kosztami procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwu wskazano, że dnia 28 kwietnia 1993 r. pomiędzy pozwanym, jako wydzierżawiającym, a powodami – jako dzierżawcą - została zawarta umowa poddzierżawy terenu o powierzchni 256 m⁽²⁾ znajdującego się wtedy przy ul. (...) w W., celem wybudowania na tym terenie myjni samochodowej. Umowa dzierżawy miała zostać zawarta do dnia 31 grudnia 1999 r. Dnia 10 stycznia 2000 r. pozwany poinformował powodów, że umowa dzierżawy z mocy prawa przekształciła się

w umowę zawartą na czas nieoznaczony, a warunki umowy poddzierżawy określone odrębnymi aneksami do umowy pozostają bez zmian do dnia 31 stycznia 2000 r. Zmiana warunków umowy poddzierżawy nastąpiła na mocy aneksu nr (...) z dnia 14 marca 2003 r. W pozwie wskazano, że dnia 2 lipca 2012 r. pozwany odstąpił od umowy poddzierżawy, powołując się na decyzję Wojewody (...) nr (...) z dnia 18 maja 2012 r. powodującą utratę prawa do gruntu będącego przedmiotem poddzierżawy. Następnie, dnia 5 grudnia 2012 r. pozwany poinformował, iż uchyla się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego w dniu 2 lipca 2012 r. dotyczącego odstąpienia od umowy poddzierżawy nieruchomości. W związku z ustaniem stosunku poddzierżawy, powodowie wezwali pozwanego do zapłaty kwoty 591 375 zł tytułem zwrotu wartości nakładów dokonanych na nieruchomości będącej przedmiotem poddzierżawy. Pozwany odmówił zapłaty żądanej kwoty wskazując zwłaszcza na brak legitymacji biernej oraz nieważność zawartej umowy. W związku z dalszym korzystaniem z nieruchomości, pozwany obciążył powodów obowiązkiem płatności czynszu, a wobec niewykonania tego zobowiązania rozwiązał umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia. Na skutek wniesienia pozwu przez powodów, pozwany wytoczył powództwo wzajemne wskazując, że od dnia 1 sierpnia 2012 r. do dnia 15 marca 2013 r. strony łączyły stosunek poddzierżawy. W tym okresie powodowie byli zobowiązani do uiszczenia na rzecz pozwanego czynszu dzierżawy w wysokości 1740,80 zł + VAT.

Wyrokiem z dnia 14 czerwca 2016 r., sprostowanym postanowieniem z dnia 6 marca 2017 r., Sąd Okręgowy w Warszawie:

I. zasądził od pozwanego na rzecz powodów kwoty po 282 163,67 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 6 kwietnia 2013 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty;

II. zasądził od pozwanego na rzecz powoda ad. 1 kwotę 34 677,50 zł, a na rzecz powoda ad. 2 kwotę 5 108,50 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym 7 200,00 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego;

III. oddalił powództwo w pozostałej części;

IV. oddalił powództwo wzajemne w całości;

V. zasądził od pozwanego na rzecz powodów kwotę 1 747,41 zł tytułem zwrotu wydatków.

Podstawą rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego były następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne:

Dnia 28 kwietnia 1993 r. pomiędzy stronami postępowania doszło do zawarcia umowy poddzierżawy, na mocy, której powodowie przejęli w poddzierżawę teren o powierzchni 256 m² znajdujący się przy ul. (...) w W., celem wybudowania myjni samochodowej. Umowę zawarto do dnia 31 grudnia 1999 r. Teren będący przedmiotem poddzierżawy, pozwany dzierżawił od (...) W..

Pismem z dnia 10 stycznia 2000 r. pozwany poinformował powodów, że umowa z mocy prawa przekształciła się w umowę zawartą na czas nieoznaczony, a warunki poddzierżawy, zmienione dalszymi aneksami pozostają bez zmian. Ewentualne zmiany warunków poddzierżawy przewidziane od dnia 1 lutego 2000 r. miały zostać zakomunikowane odrębnie. Na mocy aneksu nr (...) z dnia 14 marca 2003 r. nastąpiła zmiana warunków umowy w zakresie wysokości czynszu oraz zasad ponoszenia świadczeń publicznie – prawnych.

Wnioskiem z dnia 15 maja 2003 r. D. i S. małżonkowie K. wystąpili o zwrot niezagospodarowanej części wywłaszczonej w 1974 r. nieruchomości, na której między innymi była posadowiona myjnia samochodowa prowadzona przez powodów. W wyniku przeprowadzenia postępowania administracyjnego dotyczącego zwrotu nieruchomości na rzecz D. K. i S. K., Starosta (...) decyzją z dnia 30 listopada 2010 r. nr 49/11 orzekł o zwrocie nieruchomości położonej w W. – D. U. przy Al. (...) (działka ewidencyjna nr (...) z obrębu 1-10-10 o łącznej powierzchni 3200 m² wydzielonej z działki nr (...) oraz z działki nr (...) z obrębu 1-10-10 uregulowanej w księdze wieczystej KW nr (...)). Ponadto na mocy tejże decyzji zobowiązał D. i S. małżonków K. do zwrotu na rzecz (...) W. zwaloryzowanego odszkodowania z tytułu wywłaszczonej nieruchomości w kwocie 23 719 zł oraz kwoty 476 209 zł tytułem zwiększenia wartości nieruchomości

wskutek działań podjętych bezpośrednio na nieruchomości po wywłaszczeniu. Powyższa decyzja została podtrzymana przez Wojewodę (...). Decyzją z dnia 12 lipca 2012 r. Wojewoda (...) wstrzymał z urzędu wykonanie decyzji nr (...) z dnia 18 maja 2012 r. utrzymującej w mocy decyzję Starosty (...) orzekającą o zwrocie nieruchomości. Powodem decyzji stało się wniesienie przez (...) W. skargi do Sądu Administracyjnego w W. na decyzję Wojewody (...) nr (...). W wyniku przeprowadzonego postępowania Wojewódzki Sąd Administracyjny wyrokiem z 28 lutego 2013 r. oddalił skargę.

W okresie toczącego się postępowania administracyjnego w piśmie z dnia 2 lipca 2012 r. skierowanym do poddierzawców, pozwany oświadczył, że w związku z otrzymaną decyzją nr (...) (utrzymującą w mocy postanowienie o zwrocie nieruchomości) i utratą przez pozwanego prawa do gruntu będącego przedmiotem poddzierżawy, odstępuje od umowy poddzierżawy. Następnie, w dniu 23 sierpnia 2012 r. pozwany poinformował powodów, że z uwagi na dalsze używanie przedmiotu poddzierżawy, z dniem 6 lipca 2012 r. doszło do zawarcia nowej umowy na czas nieokreślony, a wysokość czynszu wynosi 1740,80 zł + podatek VAT. Dodatkowo do pisma dołączono faktury VAT wystawione za okres od dnia 6 lipca 2012 r. do dnia 31 lipca 2012 r. oraz fakturę za sierpień 2012 r. Następnie, w przedłożonym powodom piśmie pozwany oświadczył, że uchyła się od skutków prawnych złożonego oświadczenia „o odstąpieniu od umowy” poddzierżawy terenu położonego w W. z dnia 2 lipca 2012 r. W piśmie wskazano, że oświadczenie o odstąpieniu od umowy zostało złożone pod wpływem błędnego przekonania o ostateczności decyzji Wojewody (...) podtrzymującej decyzję o zwrocie spornej nieruchomości.

W odpowiedzi na powyższe, powodowie nie uznali zasadności uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli o odstąpieniu od umowy poddzierżawy. Ponadto wezwali Spółdzielnię do protokolarnego odbioru przedmiotu poddzierżawy. Na odbiór przedmiotu poddzierżawy w dniu 7 stycznia 2013 r. z ramienia pozwanego nikt się nie stawił. Powodowie w dniu 14 stycznia 2013 r. przesłali pozwanemu odpis protokołu zdawczo-odbiorczego, komplet kluczy do budynku oraz komplet kluczy do bram wjazdowych do hali. W dalszej kolejności pozwany w piśmie datowanym na 8 marca 2013 r. oświadczył, że w oparciu o art. 703 k.c. rozwiązuje stosunek poddzierżawy gruntu bez wypowiedzenia i wyznaczył powodom termin przekazania przedmiotu poddzierżawy na dzień 21 marca 2013 r. na godzinę 10.00 oraz wezwał do spłaty zadłużenia w łącznej kwocie 13 874,79 zł.

Zdaniem Sądu Okręgowego, powództwo częściowo zasługiwało na uwzględnienie. Sąd pierwszej instancji zasadniczo zgodził się z argumentacją zaprezentowaną przez powodów, natomiast nie podzielił zarzutów podniesionych przez stronę pozwaną.

Sąd pierwszej instancji w pierwszej kolejności wskazał, że pozwany podnosił przede wszystkim brak legitymacji biernej w niniejszym procesie. Swoje stanowisko opierał na tym, iż decyzją nr (...) z dnia 22 czerwca 2011 r. Starosta (...) na podstawie art. 136 -142 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2015 roku, poz. 1774) orzekł o zwrocie poddierzawianego powodom terenu na rzecz D. i S. małżonków K.. W punkcie II-im powyższej decyzji zobowiązano małżonków K. do zwrotu na rzecz (...) W. zwaloryzowanego odszkodowania z tytułu wywłaszczonej nieruchomości w kwocie 23 719 zł oraz kwoty 476 209 zł stanowiącej zwiększenie wartości nieruchomości wskutek działań podjętych bezpośrednio na nieruchomości po wywłaszczeniu, poprzez wybudowanie myjni samochodowej. Ponadto w punkcie V-tym orzeczono, że umowa dzierżawy zwróconej działki wygasa z upływem trzech miesięcy od dnia, w którym decyzja o zwrocie wywłaszczonej nieruchomości stała się ostateczna. W tej sytuacji w dniu 28 sierpnia 2013 r. wygasł stosunek dzierżawy, zaś wszelkie naniesienia na nieruchomości stały się własnością nowych właścicieli - małżonków K.. Natomiast po stronie (...) W. powstało względem nowych właścicieli roszczenie o zapłatę kwoty 476 209 zł. W ocenie pozwanego, podmiotami legitymowanymi biernie w niniejszej sprawie powinni być małżonkowie K., a w przyszłości (...) W., jako podmioty, które na mocy decyzji administracyjnej otrzymali lub otrzymają przysporzenie majątkowe.

Zdaniem Sądu Okręgowego, z poglądem pozwanego nie można się zgodzić. W toku postępowania ustalono, że powodów z pozwanym wiązał stosunek obligacyjny wynikający z umowy poddzierżawy zawartej w dniu 28 kwietnia 1993 r. i na podstawie tej umowy oraz przepisów kodeksu cywilnego dotyczących dzierżawy powodowie opierali swoje żądanie. Poza sporem było, że stroną umowy nie było ani (...) W. ani D. i S. małżonkowie K.. Zatem jedynym podmiotem legitymowanym biernie przedmiotowym procesie mógł być pozwany.

Oceniając kolejny zarzut pozwanego dotyczący nienależytej reprezentacji pozwanego podczas zawierania umowy poddzierżawy w dniu 28 kwietnia 1993 r., Sąd Okręgowy wskazał, że również ten zarzut należy uznać za niesłuszny, gdyż pełnomocnik reprezentujący pozwanego przy zawieraniu umowy był należyście umocowany. Powyższe wynikało z faktu, że zarząd mógł udzielić jednemu z członków zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą pozwanego lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych. O tym, że pełnomocnik został prawidłowo ustanowiony świadczy również treść postanowienia Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy z dnia 25 października 1993 r., z którego wynika, że A. Ł. został wpisany do rejestru jako pełnomocnik upoważniony w zakresie określonym w pełnomocnictwie z dnia 8 kwietnia 1993 roku (postanowienie k.243). Uwidocznienie A. Ł. jako pełnomocnika pozwanego w rejestrze miało jedynie charakter deklaracyjny, albowiem pełnomocnictwo było skuteczne od chwili jego udzielenia. Ponadto przez cały czas obowiązywania umowy obie strony wykonywały obowiązki w niej przewidziane. Pozwany nigdy nie kwestionował jej ważności, co więcej potwierdził skuteczne jej zawarcie poprzez podpisanie aneksu nr (...), w którego treści obie strony odwołały się do umowy z dnia 28 kwietnia 1993 r. (art. 103 k.c.). W imieniu pozwanego aneks podpisali dwaj członkowie zarządu upoważnieni do jej reprezentacji. Z tych przyczyn, w ocenie Sądu Okręgowego umowa poddzierżawy została skutecznie zawarta w dniu 28 kwietnia 1993 r.

Poza sporem było, iż umowa poddzierżawy została zawarta na czas oznaczony tj. do dnia 31 grudnia 1999 r. (§ 3 umowy) oraz, że po tej dacie powodowie nadal używali przedmiotu poddzierżawy i uiszczali stosowny czynsz. Pozwany przyjmował czynsz i nie występował z żądaniem wydania przedmiotu poddzierżawy. W piśmie z dnia 10 stycznia 2000 r. pozwany poinformował powodów, że umowa poddzierżawy z dnia 28 kwietnia 1993 r. z mocy prawa przekształciła się w umowę zawartą na czas nieoznaczony, a warunki umowy pozostają bez zmian do dnia 31 stycznia 2000 r. Po tej dacie warunki umowy nie uległy zmianie, aż do 14 marca 2003 r., kiedy to strony podpisały aneks nr (...) dotyczący ustalenia wysokości miesięcznego czynszu na kwotę 1 436,16 zł oraz refundowania przez poddzierżawców świadczeń publiczno-prawnych. Mając na uwadze powyższe okoliczności, Sąd Okręgowy uznał, że wolą obu stron było kontynuowanie umowy poddzierżawy po 31 grudnia 1999 r. w formie określonej w dniu 28 kwietnia 1993 r. O tym, że tak właśnie było, świadczy jeszcze jedna okoliczność. Otóż podpisując aneks do umowy w dniu 14 marca 2003 r., strony zgodnie oświadczyły, że jest to aneks do umowy z dnia 28 kwietnia 1993 r., a nie do innej umowy. Dlatego też za gołosłowne i nie poparte żadnymi dowodami Sąd Okręgowy uznał twierdzenia pozwanego, iż od 1 stycznia 2000 r. strony łączyła umowa poddzierżawy, której postanowienia regulowały jedynie przepisy kodeksu cywilnego. Konsekwencją powyższego ustalenia było przyjęcie przez Sąd Okręgowy, że oświadczenie woli pozwanego z dnia 2 lipca 2012 r. o rozwiązaniu umowy dotyczyło umowy poddzierżawy zawartej w dniu 28 kwietnia 1993 r.

W ocenie Sądu Okręgowego, nie jest słuszne stanowisko pozwanego, iż skutecznie uchylił się od skutków prawnych oświadczenia woli z dnia 2 lipca 2012 r. złożonego pod wpływem błędnego przekonania o wykonalności ostatecznej decyzji administracyjnej Wojewody (...) nr (...) z dnia 18 maja 2012 r. i konieczności natychmiastowego zwrotu nieruchomości stanowiącej przedmiot poddzierżawy właścicielom. Zdaniem Sądu pierwszej instancji, pozwany powinien udowodnić, iż błąd, na który powołał się w oświadczeniu z dnia 5 grudnia 2012 r. został wywołany przez powodów albo powodowie wiedzieli o błędzie lub mogli z łatwością błąd zauważyć. Ponieważ pozwany nie udowodnił powyższych okoliczności, nie mógł skutecznie uchylić się od oświadczenia woli złożonego w dniu 2 lipca 2012 r.

Nie znalazł również uznania Sądu Okręgowego, pogląd pozwanego, że po dniu 2 lipca 2012 r. doszło do zawarcia nowej umowy poddzierżawy z uwagi na korzystanie przez powodów z przedmiotu dzierżawy. Otóż z samego faktu korzystania z przedmiotu umowy po jej wypowiedzeniu ze skutkiem natychmiastowym, nie można wysnuwać wniosku, iż poddzierżawca był zainteresowany jej kontynuowaniem – w szczególności, jeśli powodowie w sposób jednoznaczny artykułowali niechęć do kontynuowania umowy w związku z jej rozwiązaniem przez pozwanego.

W § 12 umowy poddzierżawy strony ustaliły, że wydzierżawiający wypowie umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia m.in. gdy nastąpi konieczność udostępnienia Spółdzielni przedmiotu dzierżawy rekompensując koszt inwestycji według cen rynkowych. W oparciu o powyższe postanowienie w dniu 2 lipca 2012 r. pozwany złożył

oświadczenie o odstąpieniu od umowy. W ocenie Sądu Okręgowego, oświadczenia pozwanego, nie można uznać za odstąpienie od umowy w znaczeniu, jakie przypisują odstąpieniu od umowy przepisy kodeksu cywilnego, gdyż nie został wskazany termin, w którym to odstąpienie będzie możliwe. Poza sporem w sprawie było, iż umowa łącząca strony nie zawierała postanowienia przyznającego którejkolwiek ze stron prawo do umownego odstąpienia od umowy. Składając oświadczenie w dniu 2 lipca 2012 r. pozwany nie wskazał również przepisu kodeksu cywilnego, uprawniającego go do odstąpienia od umowy ze skutkiem *ex tunc*. Wskazał jedynie, że powodem „odstąpienia” od umowy jest utrata prawa do gruntu będącego przedmiotem dzierżawy. W tym stanie rzeczy, Sąd Okręgowy uznał, że wolą pozwanego nie było odstąpienie od umowy ze skutkiem *ex tunc*, ale wypowiedzenie umowy poddzierżawy ze skutkiem natychmiastowym w oparciu o przepis § 12 pkt 4 umowy. Skutkiem takiego zachowania pozwanego było powstanie po stronie powodów roszczenia o zwrot nakładów poczynionych na nieruchomości zgodnie z umową.

Sąd Okręgowy zwrócił również uwagę, że w stanie faktycznym i prawnym rozpoznawanej sprawy, wydzierżawiający nie mógł dokonać swobodnego wyboru świadczenia, o którym mowa w art. 676 k.c. Przywrócenie przedmiotu poddzierżawy do stanu poprzedniego nie było możliwe z uwagi na prawomocną decyzję administracyjną, mocą której osoby trzecie zostały zobowiązane do zwrotu równowartości nakładów poczynionych na nieruchomość na rzecz (...) W.. Zgodnie z przepisem art. 140 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami „W razie zwrotu wywłaszczonej nieruchomości poprzedni właściciel lub jego spadkobierca zwraca Skarbowi Państwa lub właściwej jednostce samorządu terytorialnego, w zależności od tego, kto jest właścicielem nieruchomości w dniu zwrotu, ustalone w decyzji odszkodowanie, a także nieruchomość zamienną, jeżeli była przyznana w ramach odszkodowania.”. Odszkodowanie zatem może być przyznane tylko na rzecz Skarbu Państwa albo gminy, albowiem w postępowaniu o zwrot wywłaszczonej nieruchomości nie prowadzi się ustaleń, kto przyczynił się do zwiększenia jej wartości. Tak więc decyzja starosty o ustaleniu odszkodowania za zwracaną nieruchomość jest jedynie formalną podstawą do jego przyznania gminie, gdyż starosta nie jest uprawniony do czynienia ustaleń, kto w rzeczywistości przyczynił się do zwiększenia wartości zwracanej nieruchomości.

Wartość nakładów poczynionych na poddzierżawianą nieruchomość, Sąd Okręgowy ustalił na kwotę 564 327,34 zł w oparciu o opinię pisemną biegłego K. F. i oraz złożonego przez niego ustne wyjaśnienia. Zdaniem Sądu pierwszej instancji, opinia została sporządzona prawidłowo i nie było podstaw do jej kwestionowania. Sąd Okręgowy nie doszukał się w opinii biegłego jakichkolwiek błędów mogących dyskwalifikować ją jako wiarygodny materiał dowodowy.

Konsekwencją uwzględnienia powództwa co do zasady, było oddalenie powództwa wzajemnego. Sąd Okręgowy uznał bowiem, że pozwany w dniu 2 lipca 2012 r. doprowadził do rozwiązania umowy poddzierżawy, a tym samym nie był upoważniony do obciążania powodów czynszem dzierżawnym za okres od sierpnia 2012 do marca 2013 r., w szczególności ze względu na to, że w dniu 7 stycznia 2013 r. powodowie opuścili zajmowany teren i przekazali pozwanemu klucze do budynku. O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. i obciążył nimi pozwanego jako stronę, która przegrała proces.

Od powyższego rozstrzygnięcia apelację wywiódł pozwany, zaskarżając je w części, tj. w punkcie I, II, IV i V. Pozwany zarzucił Sądowi Okręgowemu naruszenie:

- 1) przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy tj. nieuwzględnienie zarzutu pozwanej podnoszonego w toku postępowania przed sądem pierwszej instancji w zakresie braku legitymacji biernej po stronie pozwanej,
- 2) art. 217 § 2 w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez błąd w ustaleniach faktycznych skutkujący uznaniem, iż strona pozwana była należycie umocowana w dniu zawarcia umowy podnajmu tj. w dniu 28.04.1993 r., przez co w dacie tej doszło do skutecznego jej zawarcia,
- 3) art. 217 § 2 w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez błąd w ustaleniach faktycznych, zgodnie z którym Sąd przyjął, iż istnieje zapis umowny będący podstawą roszczenia powodów,

4) art. 217 § 2 w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez błąd w ustaleniach faktycznych mający wpływ na wynik sprawy a polegający na uznaniu, iż wolą stron było ukształtowanie łączącego strony stosunku dzierżawy na zasadach i warunkach wynikających z treści zawartej w dniu 28 kwietnia 1993 r. umowy dzierżawy a tym samym ustalenie, iż do wzajemnych rozliczeń stron po zakończeniu stosunku dzierżawy w 2012 r. przy braku odmiennej umowy zastosowanie znajdują ogólne przepisy k.c. w tym zakresie tj. art. 676 k.c. w sytuacji gdy z materiału dowodowego sprawy wynika, iż wolą stron było odmienne od wersji z 28 kwietnia 1993 r. ukształtowanie stosunków umownych. Sąd nie wyjaśnił dostatecznie tej okoliczności, opierając się wyłącznie na selektywnie wybranym materialnie dowodowym i dokonując zbyt daleko idącej i nielogicznej oceny tegoż materiału,

5) art. 233 § 1 i 2 art. 328 § 2 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów przeprowadzonych w sprawie, w szczególności w zakresie oceny woli stron ukształtowania stosunku umownego dzierżawy po dacie 31.12.1999 r. oraz przyjęcie, iż wolą stron było kontynuowanie umowy dzierżawy zawartej po tej dacie już jako umowa na czas nieokreślony z pozostawieniem postanowień w zakresie zasad zwrotu nakładów poczynionych przez poddzierżawcę po dacie 1.01.2000 r. w sytuacji, gdy z materiału dowodowego sprawy wynika, iż zapis § 12 pkt. 4 umowy z dnia 28.04.1993 r. wynika wprost, iż mógł mieć on sens dla stron, podyktowany również interesem ekonomicznym, w jego obowiązywaniu jedynie do dnia zakończenia okresu na jaki umowa została zawarta tj. okresu do dnia 31.12.1999 r. Okoliczność ta została przez Sąd pominięta w uzasadnieniu skarżonego wyroku,

6) art. 233 § 1 i 2 art. 328 § 2 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów przeprowadzonych w sprawie, w szczególności w zakresie oceny co do skuteczności uchylenia się od skutków złożonego przez pozwanego w dniu 2 lipca 2012 r. poprzez przyjęcie, iż nie zaszyły przesłanki do takiego uchylenia się,

7) art. 232 k.p.c. w zw. z art. 3 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 6 i art. 676 k.c. poprzez przyjęcie, iż powodowie udowodnili wysokość dochodzonego roszczenia w sytuacji, gdy zgodnie z utrwaloną linią orzecznictwa Sądu Najwyższego i sądów powszechnych brzmienie art. 676 k.c. wskazuje, iż przedmiotem roszczenia są nie koszty ulepszeń, lecz ich wartość w chwili zwrotu przez najemcę. Aby móc posłużyć się w/w regulacją art. 676 k.c. musi dojść do ulepszeń tj. dokonane przez najemcę nakłady muszą zwiększać wartość rzeczy w chwili jej zwrotu (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 05.02.1998 r. sygn. akt: III CKN 367/97]. Sąd błędnie ocenił moc i przydatność dla przedmiotowego powództwa opinii biegłego K. F. sporządzonej na zlecenie Sądu w niniejszej sprawie, gdyż opinia ta wobec powyższych okoliczności sporządzona jest przez osobę nieuprawnioną - wyłącznie uprawnionym do ustalenia wartości nakładów, a nie wydatków poczynionych na przedmiot poddzierżawy, byłby bowiem wyłącznie biegły rzeczoznawca majątkowy stosownie do treści art. 156 w zw. z art 174 ust. 1,2, 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami,

8) art. 328 § 2 w zw. z art. 233 § 1 k.p.c., polegające na niewskazaniu w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku dowodów, na których sąd się oparł, rozstrzygając, iż strony ukształtowały łączący je stosunek umowny po dacie 1.01.2000 r. w brzmieniu tożsamym z umową z dnia 28.04.1993 r.,

9) art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niewyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem odpowiednich przepisów prawa,

10) art. 233 k.p.c. poprzez niezasadne i stronnicze pominięcie przez Sąd I instancji zeznań świadka S. Ż. w sytuacji, gdy zeznania te były spójne, z protokołu rozprawy z dnia 31.05.2016 r. jasno wynika, iż potwierdził świadek okoliczności podnoszone przez pozwaną oraz przede wszystkim wolę i intencję strony pozwanej w zakresie kontynuowania umowy poddzierżawy i jej warunków po dacie 1.01.2000 r. Fakt pominięcia zeznań w/w świadka doprowadził do oparcia się przez Sąd na niekompletnym materialnie dowodowym sprawie,

11) błąd w ustaleniach faktycznych skutkujący przyjęciem, iż stosunek umowy poddzierżawy wygasł z dniem 2.07.2012 r. co skutkowało oddaleniem powództwa wzajemnego,

12) art. 65 k.c. przez dokonanie błędnej wykładni oświadczeń woli stron w zakresie uregulowania treści stosunku umowy dzierżawy łączącej strony oraz uregulowania wzajemnych zasad rozliczania poczynionych przez

poddzierżawców nakładów na nieruchomości poprzez przyjęcie, wbrew zasadom logicznego rozumowania i treści zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, iż wolą stron umowy dzierżawy na czas nieokreślony było uregulowanie zasad rozliczenia poczynionych na gruncie nakładów m.in. poprzez zwrot ich pełnej wartości w sytuacji gdy logika nakazuje sądzić, iż przy nieokreślonym czasie kontynuowania umowy taka zasada rozliczenia nakładów nie może znaleźć zastosowania, a w konsekwencji naruszenie prawa materialnego poprzez zastosowanie art. 676 k.c. w zw. z art. 694 k.c. Sąd uwzględnił powództwo i oddalił powództwo wzajemne błędnie przyjmując, iż w niniejszej sprawie wolą stron było ukształtowanie zasad związanych z zakończeniem umowy dzierżawy zawartej po dacie 1.01.2000 r. na czas nieokreślony w identyczny sposób jak w pisemnej umowie z dnia 28 kwietnia 1993 r. odnoszącej się jednak jedynie do z góry określonego trwania tejże umowy,

13) art. 5 k.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie polegające na jego pominięciu w ustalonym w sprawie stanie faktycznym, podczas gdy działania powodów polegające na żądaniu zwrotu wartości ulepszeń na nieruchomości jakie winny być w chwili obecnej własnością/w dyspozycji pozwanej w sytuacji gdy oczywistym jest, iż pozwana nie zatrzymała i zatrzymać nie może tych ulepszeń, nie może również czerpać z nich żadnych korzyści. Zdaniem strony pozwanej niezależnie od przedstawionych dotychczas argumentów, mając na uwadze okoliczności faktyczne niniejszej sprawy należy stwierdzić, iż żądanie powodów zapłaty przez Spółdzielnię na ich rzecz równowartości nakładów poniesionych na nieruchomości, pomimo braku możliwości faktycznej i prawnej przejęcia przez Spółdzielnię tychże nakładów oraz braku podstaw dochodzenia przez Spółdzielnię zapłaty od podmiotów trzecich (w tym (...) W.) narusza przepis art. 5 k.c. jako działanie sprzeczne z zasadami współzycia społecznego. Nie można bowiem zapominać, iż Spółdzielnia Mieszkaniowa jest zrzeszeniem członków, a jej głównym celem jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych, nie zaś działalność gospodarcza dla osiągnięcia zysków. Zasądzenie od pozwanej Spółdzielni roszczenia objętego pozwem oznaczałoby obciążenie obowiązkiem zapłaty osób fizycznych ~ mieszkańców Spółdzielni kosztami, które nie znalazłyby żadnego pokrycia w majątku lub ekwiwalentnym świadczeniu. Należy zauważyć, iż dopiero zapłata przez Spółdzielnię na podstawie prawomocnego orzeczenia Sądu spowodowałaby, że po stronie pozwanej Spółdzielni powstałoby ewentualne roszczenie przeciwko (...) W. o zapłatę tytułem bezpodstawnego wzbogacenia. Wiązałoby się to nadto z koniecznością pokrycia przez mieszkańców osiedla (...) kosztów kolejnych postępowań.

Na tej podstawie, pozwany wniósł o zmianę rozstrzygnięcia poprzez oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Pozwany złożył również wniosek ewentualny obejmujący żądanie uchylecia zaskarżonego wyroku w całości i przekazania sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Odpowiedź na apelację wywiedli powodowie, wnosząc o jej oddalenie w całości oraz o zasądzenie od pozwanego kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie miała uzasadnionych podstaw.

Na wstępie wymaga podkreślenia, że Sąd Apelacyjny zasadniczo podziela dokonaną przez Sąd pierwszej instancji ocenę zgromadzonych w sprawie dowodów oraz poczynione na tej podstawie ustalenia faktyczne i przyjmuje je za własne. Ponadto na aprobatę zasługują również rozważania prawne dokonane przez Sąd Okręgowy w zaskarżonym rozstrzygnięciu. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, zarówno w zakresie zastosowania przepisów prawa procesowego, jak i prawa materialnego, Sąd pierwszej instancji nie dopuścił się uchybień, które mogłyby skutkować koniecznością wydania orzeczenia reformatoryjnego, bądź kasatoryjnego.

Pozwany w pierwszej kolejności zarzucił Sądowi pierwszej instancji przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów wyrażającej się dokonaniem oceny dowodów w sposób sprzeczny z zasadami logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego. Zdaniem pozwanego miało to skutkować dokonaniem błędnych ustaleń faktycznych. Wskazać należy, że sąd władny jest do dokonania swobodnej oceny dowodów. Niedopuszczalne jest natomiast dokonanie oceny dowolnej, w oderwaniu od zebranego w sprawie materiału dowodowego, bez zachowania zasad logiki i doświadczenia życiowego.

Zważyć natomiast należy, że tylko ocena dokonana w oparciu o powyższe kryteria, mogłaby skutkować wzruszeniem rozstrzygnięcia z uwagi na naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów. Analiza postępowania dowodowego przeprowadzonego przez Sąd pierwszej instancji, nie pozwala na przyjęcie, że Sąd Okręgowy wyprowadził błędne i nielogiczne wnioski z przeprowadzonych w toku postępowania dowodów. Stąd bezpodstawne są sformułowane przez pozwanego zarzuty naruszenia przepisów postępowania.

Rozważenia w dalszej kolejności wymagał zarzut najdalej idący, w którym pozwany zarzucił Sądowi Okręgowemu uwzględnienie powództwa, pomimo że stronie pozwanej nie przysługiwała legitymacja bierna. Zarzut ten okazał się bezpodstawny. Zważyć należy, że zgodnie z poglądem utrwalonym w orzecznictwie Sądu Najwyższego, adresatem roszczenia o zwrot nakładów w przypadku ustania umowy dzierżawy powinien być podmiot, który jest wynajmującym (wydzierżawiającym) w chwili zakończenia stosunku najmu (dzierżawy) (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 30 września 2015 r., sygn. akt III CZP 50/05). Argumentacja ta została podtrzymana przez Sąd Najwyższy również w innych orzeczeniach, w których jednoznacznie zostało stwierdzone, że skoro nabywca przedmiotu najmu wstępuje w stosunek najmu na miejsce zbywcy, to adresatem roszczenia o zwrot wartości ulepszeń powinien być podmiot, który jest wynajmującym w chwili zakończenia stosunku najmu (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 maja 2014 r., sygn. akt V CSK 375/13). Zwrócić należy uwagę, że w tym orzeczeniu Sąd Najwyższy rozstrzygnął, co prawda że dzierżawca, który ulepszył rzecz dzierżawioną przed jej zbyciem, ma roszczenie o zwrot wartości ulepszeń do nabywcy, a nie zbywcy rzeczy, natomiast w uzasadnieniu uchwały zostało jednoznacznie wskazane, że kluczowe znaczenie należy przypisać dacie, w której dochodzi do ustania stosunku dzierżawy. Oznacza to, że jeżeli w dacie zakończenia stosunku dzierżawy wydzierżawiającym jest dotychczasowy posiadacz, a nie nabywca, to poddzierżawcy przysługuje roszczenie o zwrot uczynionych nakładów wyłącznie wobec podmiotu, który był wydzierżawiającym w dacie ustania umowy. Okolicznością irrelevantną jest przy tym okoliczność, że w niedalekiej przyszłości, z dużym prawdopodobieństwem dojdzie do zmiany właściciela nieruchomości, gdyż dla oceny występowania legitymacji biernej znaczenie ma wyłącznie moment ustania stosunku prawnego. Z okoliczności faktycznych ustalonych w toku postępowania wynika, że do zmiany podmiotu wydzierżawiającego doszło dopiero w dniu 28 maja 2013 r. Fakt ten jest w istocie bezsporny, gdyż przyznała go sama strona pozwana. W dacie tej prawomocna stała się decyzja Starosty (...) nr 49/11 z dnia 22 czerwca 2011 r., na mocy której orzeczono zwrot nieruchomości stanowiącej przedmiot dzierżawy D. i S. K.. Wskazać należy, że pozwany pominął fakt, że do zmiany właściciela nieruchomości nie doszło w dniu wydania decyzji przez organ I, czy II instancji. Decyzja stała się bowiem ostateczna dopiero po uprzednim oddaleniu skargi przez Wojewódzki Sąd Administracyjny. Co również istotne, w punkcie V decyzji orzeczono, że dzierżawa pomiędzy (...) W., a pozwanym wygasa z upływem trzech miesięcy od dnia, w którym decyzja stała się ostateczna, co w świetle dokonanych ustaleń faktycznych nie mogło nastąpić przed dniem 28 maja 2013 r.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, łącznie z powyższym zarzutem powinien zostać rozpoznany zarzut dotyczący zakwestionowania przez pozwanego daty, w której doszło do ustania stosunku poddzierżawy. Wskazać należy, że pozwany wychodzi z założenia, że złożone przez niego oświadczenie o odstąpieniu od umowy nie odniosło skutku prawnego, a umowa została rozwiązana w dniu 8 marca 2013 r. Z twierdzeniem tym nie można się jednak zgodzić. Sąd Okręgowy słusznie przyjął, że oświadczenie o uchyleniu się pozwanego od skutków prawnych oświadczenia o odstąpieniu od umowy nie mogło odnieść skutku. Jak wynika bowiem z art. 84 § 1 k.c., w razie błędu co do treści czynności prawnej można uchylić się od skutków prawnych swego oświadczenia woli. Jeżeli jednak oświadczenie woli zostało złożone innej osobie, uchylenie się od jego skutków prawnych dopuszczalne jest tylko wtedy, gdy błąd został wywołany przez tę osobę, chociażby bez jej winy, albo gdy wiedziała ona o błędzie lub mogła z łatwością błąd zauważyć. Ograniczenie to nie dotyczy czynności prawnej nieodpłatnej. W ocenie Sądu drugiej instancji, strona powodowa niewątpliwie w żaden sposób nie przyczyniła się do wywołania błędu przy składaniu przez pozwanego oświadczenia o odstąpieniu od umowy. Stąd uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli z tej przyczyny nie mogło odnieść oczekiwanego skutku. Analiza przyczyny, na którą powołuje się pozwany prowadzi do wniosku, że dotyczyła ona sfery motywacyjnej pozwanego. Innymi słowy, oświadczenie o uchyleniu się od skutków oświadczenia woli zostało przez złożone przez pozwanego z uwagi na niewystąpienie motywu, jakim kierował się pozwany. Za motyw pozwanego należało uznać konieczność natychmiastowego zwrotu nieruchomości stanowiącej przedmiot umowy poddzierżawy jej nowym właścicielom. Jak wynika z okoliczności faktycznych sprawy, przyczyną złożenia oświadczenia o uchyleniu

się od skutków prawnych było wstrzymanie wykonania decyzji, na mocy której miało dojść do natychmiastowego zwrotu nieruchomości. W tym kontekście wymaga podkreślenia, że zarówno w doktrynie jak i w judykaturze przyjmuje się, że nie każdy błąd upoważnia do uchylecia się od skutków prawnych oświadczenia woli. Relevantny prawnie jest jedynie błąd dotyczący treści czynności prawnej, jeśli jest istotny (K. Osajda, Kodeks cywilny. Komentarz, Legalis). Dodatkowo, wskazać należy, że w orzecznictwie utrwalony jest pogląd, zgodnie z którym nieistotny jest błąd co do motywu (pobudki), jakim kierowała się osoba składająca oświadczenie woli (wyrok SN z dnia 24 września 1998 r., sygn. akt III CKN 611/97, wyrok SA w Szczecinie z dnia 7 maja 2015 r., sygn. akt I ACa 703/14). Oznacza to, że oświadczenie o odstąpieniu od umowy poddzierżawy złożone przez pozwanego w dniu 2 lipca 2012 r. było skuteczne i nie podlegało wzruszeniu na skutek złożenia przez pozwanego oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych, gdyż błąd pozwanego nie był istotny. Zatem pomimo, że złożone przez pozwanego oświadczenie woli o odstąpieniu od umowy zasadniczo mogłoby spowodować skuteczne uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia, to z powyższych względów skutek ten nie mógł zostać osiągnięty.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, pomimo że oświadczenie pozwanego o odstąpieniu od umowy poddzierżawy wywołało skutek prawny, to nie było ono jednak prawidłowe. Co istotne, wadliwość złożonego oświadczenia, nie miała wpływu na skuteczne ustanie stosunku prawnego pomiędzy stronami postępowania. Zważywszy na fakt, że umowa dzierżawy ma charakter ciągły, odstąpienie od umowy nie jest prawidłowym sposobem ustania bytu tego stosunku prawnego. W wyroku z dnia 17 marca 2010 r., sygn. akt II CSK 454/09, Sąd Najwyższy wyjaśnił, że przyjętym w prawie cywilnym sposobem normalnego oraz przedwczesnego zakończenia stosunków trwałych, a takim jest niewątpliwie stosunek dzierżawy, jest wypowiedzenie, bowiem wywiera ono skutki na przyszłość (ex nunc) - to jest znosi stosunek prawny dopiero po upływie terminów wypowiedzenia, a gdy wyjątkowo taki termin nie jest wymagany z chwilą złożenia kontrahentowi oświadczenia o wypowiedzeniu. Skutkiem odstąpienia od umowy jest zniweczenie jej ex tunc i zwrot wszystkiego, co w jej wykonaniu zostało świadczone (art. 494 k.c.), a taki skutek jest sprzeczny z naturą zobowiązania o charakterze ciągłym. Z tego względu, zdaniem Sądu drugiej instancji, złożone przez pozwanego oświadczenie o odstąpieniu od umowy, wywołało skutki analogiczne, jakie w przypadku złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu umowy. W rezultacie, wywołało ono skutki na przyszłość i nie prowadziło do zniweczenia z mocą wsteczną stosunku prawnego łączącego strony. Dopuszczalność wystąpienia powyższego skutku potwierdził Sąd Najwyższy, który w wyroku z dnia 15 maja 2007 r., sygn. akt V CSK 30/07 stanął na stanowisku, że odstąpienie od umowy wzajemnej, w której świadczenie jednej ze stron ma charakter ciągły, wywołuje skutek ex nunc. Z tych przyczyn należało uznać, że pomimo wadliwości złożonego oświadczenia, doszło do skutecznego ustania łączącego strony stosunku prawnego.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, nie było również podstaw do uwzględnienia podniesionego przez pozwanego zarzutu błędu w ustaleniach faktycznych skutkujących błędnym uznaniem, że pozwany był należycie umocowany do zawarcia umowy poddzierżawy w dniu 28 kwietnia 1993 r. Zgodnie z treścią obowiązującego w dacie zawarcia umowy art. 53 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze, statut mógł przewidywać, że bieżącą działalnością gospodarczą spółdzielni kieruje, w ramach uchwał zarządu, jeden z członków zarządu lub osoba powołana przez zarząd, po uzyskaniu zgody rady, na stanowisko kierownika (jego zastępcy) tej działalności. Skuteczność takiego postanowienia statutu uzależniona jest od określenia w statucie spraw o istotnym dla spółdzielni znaczeniu, wymagających uchwał zarządu. Postanowienia statutu w tych sprawach nie wyłączają uprawnień zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności spółdzielni. Analiza materiału dowodowego prowadzi do wniosku, że w dacie zawarcia umowy poddzierżawy powyższe uprawnienie zostało przewidziane w § 66 statutu obowiązującego u pozwanego. Co jednak istotne, statut uzależniał dopuszczalność ustanowienia pełnomocnika od uprzedniej zgody rady nadzorczej oraz pełnienia przez zarząd swojej funkcji społecznie (k.255). Wobec tego przyjąć należało, że skuteczność ustanowienia pełnomocnika była uzależniona od uprzedniej zgody rady nadzorczej oraz ustalenia, czy zarząd swoją funkcję pełnił społecznie. W ocenie Sądu Apelacyjnego, zgromadzony materiał procesowy nie dawał podstaw, aby uznać, że pełnomocnik reprezentujący pozwanego był należycie umocowany, albowiem nie doszło do ustalenia, czy rada nadzorcza wyraziła zgodę na ustanowienie pełnomocnika oraz czy członkowie zarządu pełnili swoje funkcje społecznie. Zaznaczyć przy tym jednak należy, że rzeczywiste ograniczenie do udzielenia pełnomocnictwa mogło obejmować jedynie uprzednie uzyskanie zgody rady nadzorczej. Świadczy o tym treść art. 55 § 2 ustawy Prawo spółdzielcze, z którego wynika, że statut może uzależnić udzielenie pełnomocnictwa przez zarząd od uprzedniej zgody rady.

Pozostałe ograniczenia, w tym pełnienie przez zarząd funkcji społecznie wydają się zatem bezskuteczne. Nie zmienia to jednak faktu, że wobec braku zgody rady nadzorczej, pełnomocnik nie był należycie umocowany do zawarcia umowy dzierżawy.

Wymaga jednak podkreślenia, że uchybienie to nie miało wpływu na moc obowiązującą umowy dzierżawy, gdyż zastosowanie w tym zakresie znajduje art. 103 § 1 k.c. stanowiący, że jeżeli zawierający umowę jako pełnomocnik nie ma umocowania albo przekroczy jego zakres, ważność umowy zależy od jej potwierdzenia przez osobę, w której imieniu umowa została zawarta. Umowa dzierżawy została zawarta przez pozwanego, do którego reprezentacji jest umocowany zarząd. Zatem aby umowa dzierżawy wywołała skutek prawny z mocą wsteczną od chwili jej zawarcia, konieczne było potwierdzenie tej czynności przez właściwy organ spółdzielni, którym na gruncie niniejszej sprawy był zarząd. Oświadczenie woli rzekomego mocodawcy, może zostać wyrażone w dowolnej formie, w tym również w sposób dorozumiany (art. 60 k.c.). Skutkiem potwierdzenia jest ustanie bezskuteczności zawieszony, gdyż umowa staje się ważna z mocą wsteczną od chwili jej zawarcia (wyrok SN z dnia 28 listopada 2007 r., sygn. akt V CSK 288/07 oraz wyrok SN z dnia 07 listopada 1997 r., sygn. akt II CKN 431/97). Konwalidacja czynności niewłaściwie umocowanego pełnomocnika nastąpiła co najmniej na skutek zawarcia aneksu do umowy dzierżawy w dniu 14 marca 2003 r., w którym strony postępowania jednoznacznie odwołały się do umowy z dnia 28 kwietnia 1993 r. (k.29). Wskazać należy, że aneks do umowy został zawarty przez działający w imieniu pozwanego właściwie umocowany zarząd. Pomimo, że aneks w przedmiocie zmiany postanowień umowy nie zawierał wyraźnego oświadczenia zarządu o potwierdzeniu czynności pełnomocnika, to zdaniem Sądu drugiej instancji, akceptacja tych czynności nastąpiła *per facta concludentia*. Można również przyjąć, że czynność niewłaściwie umocowanego pełnomocnika uzyskała moc prawną wobec faktu samego przystąpienia przez pozwanego do wykonywania umowy (tak m.in. P. Pinior, Kodeks cywilny. Komentarz, Lex). Z tych przyczyn pomimo pewnych uchybień przy zawieraniu umowy dzierżawy, ostatecznie jej moc obowiązująca nie budzi wątpliwości. Stąd też twierdzenia pozwanego w tym przedmiocie nie zasługiwały na uwzględnienie. Zważyć również należy, że z treści statutu nie wynika, aby kompetencje do zawarcia umowy poddzierżawy miała rada nadzorcza. Z § 59 statutu wynika jedynie, że do zakresu działania rady nadzorczej należy m.in. podejmowanie uchwał w sprawie nabywania lub obciążania nieruchomości. W ocenie Sądu Apelacyjnego, jakkolwiek można uznać, że zawarcie umowy dzierżawy może świadczyć o obciążeniu nieruchomości, to wykładnia językowa § 59 ust. 1 pkt 3 statutu prowadzi do wniosku, że przez pojęcie nieruchomości w rozumieniu tej dyspozycji należało rozumieć wyłącznie te nieruchomości, które stanowiły przedmiot własności pozwanego. Z kolei za taki nie można uznać nieruchomości będącej przedmiotem umowy poddzierżawy, gdyż stanowiła ona własność (...) W., a pozwany był jedynie jej dzierżawcą.

Oceniając prawidłowość reprezentacji pozwanego przy zawieraniu spornej umowy, należy również wskazać, że wpis do rejestru spółdzielni informacji o ustanowieniu pełnomocnika, wbrew ocenie pozwanego, nie miał charakteru konstytutywnego, lecz wyłącznie deklaratoryjny, co potwierdza art. 10 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze w brzmieniu sprzed nowelizacji z dnia 7 lipca 1994 r. Wpisy do rejestru spółdzielni mają w zasadzie charakter deklaracyjny, a więc stwierdzają jedynie istniejący już stan prawny, ukształtowany uprzednio innym, wcześniejszym zdarzeniem prawnym. Odmienny, a więc konstytutywny charakter wpisu musiałby wyraźnie wynikać z ustawy i nie może go uzasadniać nawet ustawowy obowiązek ujawnienia w rejestrze wspomnianych zmian (tak m.in. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 19 października 2000 r., sygn. akt III CZP 20/00). W rezultacie oznacza to, że pełnomocnik mógł zostać ustanowiony i składać oświadczenia w imieniu pozwanego już w dacie podjęcia uchwały powołującej go na to stanowisko. Zatem to, że wpis do rejestru został dokonany po uprzednim zawarciu umowy dzierżawy, pozostaje bez znaczenia, gdyż wpis do rejestru miał charakter deklaratoryjny. Bezzasadne okazały się również pozostałe zarzuty naruszenia przepisów prawa procesowego. W szczególności niczym niepoparte okazały się twierdzenia pozwanego, aby od dnia 1 stycznia 2000 r. zawarta pomiędzy stronami umowa poddzierżawy opierała się wyłącznie na przepisach powszechnie obowiązujących, gdyż poprzednio zawarta umowa uległa rozwiązaniu. Z treści umowy z dnia 28 kwietnia 1993 r. wynika, że stosunek poddzierżawy wiązał strony do dnia 31 grudnia 1999 r. Co jednak istotne, pismem z dnia 10 stycznia 2000 r. (k.28) pozwany oświadczył, że zawarta uprzednio pomiędzy stronami umowa poddzierżawy uległa przekształceniu z umowy terminowej w umowę bezterminową. Pozwany zastrzegł przy tym, że dotychczasowe warunki pozostają bez zmian do dnia 30 stycznia 2000 r., a o ich zmianie od dnia 1 lutego 2000 r., powodowie zostaną poinformowani na

piśmie. Przedstawione okoliczności świadczą o tym, że wolą stron było jedynie przekształcenie umowy. Oznacza to, że nie doszło do ustania i nawiązania kolejnego stosunku prawnego. Wynika to jednoznacznie z korespondencji wymienianej pomiędzy stronami. Pozwany wskazał bowiem, że dotychczasowe warunki umowy pozostają w mocy, a o ich zmianie powodowie zostaną poinformowani. O zasadności powyższej argumentacji świadczy zwłaszcza fakt zawarcia w dniu 14 marca 2003 r. aneksu do umowy z dnia 28 kwietnia 1993 r. (k.29). Z kolei twierdzenia pozwanego sprowadzającego się do tego, że w roku 2000 i 2001 strony negocjowały warunki poddzierżawy nieruchomości, nie oznaczają, że dotyczyły one kolejnej umowy. Zdaniem Sądu rozpoznającego niniejszą sprawę, ustalenia dotyczące nowych warunków poddzierżawy nieruchomości miały zmodyfikować warunki określone w umowie z dnia 28 kwietnia 1993 r., a nie doprowadzić do zawarcia kolejnej umowy. Świadczy o tym również fakt, że składając oświadczenie o odstąpieniu od umowy, pozwany wskazał, że przedmiotowe oświadczenie obejmuje okres dzierżawy od dnia 1 stycznia 2000 r., kiedy to jak wynika z pisma z dnia 10 stycznia 2000 r. (k.28) obowiązywały postanowienia dotychczasowej umowy, która uległa jedynie przekształceniu w umowę bezterminową. Zatem jak słusznie przyjął Sąd Okręgowy, konsekwencją powyższego ustalenia było uznanie, że oświadczenie woli pozwanego z dnia 2 lipca 2012 r. w o odstąpieniu od umowy dotyczyło umowy poddzierżawy zawartej w dniu 28 kwietnia 1993 r. z uwzględnieniem zmian dokonywanych na późniejszym etapie jej obowiązywania.

W konsekwencji powyższych ustaleń przyjąć należało, że w dacie złożenia przez pozwanego oświadczenia o odstąpieniu od umowy, obowiązywał § 12 ust. 4 umowy poddzierżawy, który stanowił jedną z przyczyn rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia. Przyjmując, że oświadczenie o odstąpieniu od umowy wywołało skutek *ex nunc*, jak w przypadku wypowiedzenia, skonstatować należało, że podstawę złożonego oświadczenia stanowił § 12 ust. 4 umowy poddzierżawy. Takie przyjęcie wynika z faktu, że przyczyna zawarta w tym przepisie odpowiada rzeczywistym intencjom pozwanego, które stanowiły *asumpt* do złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy. W rezultacie, na mocy tego postanowienia, pozwany stał się obowiązany do zrekompensowania powodowi kosztów inwestycji według cen rynkowych, co zobowiązywało pozwanego do zwrotu kosztów poczynionych przez powodów nakładów.

Następnie wskazać należy, że składając oświadczenie prowadzące do zakończenia stosunku prawnego, pozwany powinien określić termin zwrotu nieruchomości stanowiącej przedmiot umowy. Pozwany powinien mieć przy tym na względzie fakt długoletniej współpracy i podjęcie przez powodów czynności niezbędnych w celu opuszczenia nieruchomości. Co jednak istotne, pozwany nie wskazał tego terminu błędnie przyjmując, że powodowie nadal korzystają z nieruchomości i z tego tytułu powinni uiszczać czynsz dzierżawny. Pozwany zaniechał wskazania jakichkolwiek informacji za wyjątkiem poinformowania powodów, aby w przedmiotowej sprawie zwrócili się do nowych właścicieli nieruchomości. Zważyć należy, że pozwany z jednej strony uchylał się do obowiązków związanych z przekazaniem nieruchomości twierdząc, że wszelkich informacji powinien udzielić nowy właściciel, a z drugiej strony żądał zapłaty czynszu. Zdaniem Sądu drugiej instancji, sposób działania pozwanego stanowił naruszenie dobrych obyczajów obowiązujących w stosunkach kontraktowych. Dodatkowo mając na uwadze, że z dniem otrzymania przez powodów oświadczenia o odstąpieniu od umowy wywołującego skutek wypowiedzenia doszło do ustania stosunku prawnego łączącego strony postępowania, zważyć należy, że pozwany nie był już uprawniony do żądania od powodów zapłaty czynszu. Stąd też nie było podstaw do złożenia przez pozwanego kolejnego oświadczenia prowadzącego do wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym, gdyż w dacie złożenia tego oświadczenia pomiędzy stronami postępowania nie istniał już żaden stosunek obligacyjny. Z tego względu powództwo wzajemne okazało się bezzasadne.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, bezpodstawne okazały się również zarzuty dotyczące nieprawidłowości w sporządzeniu opinii stanowiącej podstawę rozstrzygnięcia przez biegłego z zakresu budownictwa. Wbrew twierdzeniom pozwanego dokonanie wyceny wartości wydatków poczynionych przez powodów, nie wymagało powołania biegłego rzeczoznawcy majątkowego. Zważyć należy, że powołanie biegłego rzeczoznawcy majątkowego jest obligatoryjne w przypadku dokonywania wyceny nieruchomości. Z kolei w przypadku określenia wartości wydatków poniesionych w związku z uczynieniem nakładów obowiązek ten nie występuje. Konstatację tę potwierdza utrwalona linia orzecznicza sądów powszechnych, które wydając rozstrzygnięcia w przedmiocie wydatków opierają się na opiniach sporządzanych przez biegłych z zakresu budownictwa (tak m.in. Sąd Apelacyjny w Lublinie w wyroku z dnia 27 września 2017 r., sygn.

akt I ACa 1074/16). To, czy opinię biegłego musi sporządzić w sprawie wyłącznie rzeczoznawca majątkowy, czy też inny biegły wpisany na listę, lecz niebędący rzeczoznawcą, zależy od przedmiotu tej opinii. Jak słusznie zauważył Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 30 stycznia 2009 r., sygn. akt II CSK 440/08 w sprawie o ustalenie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, opinię może sporządzić biegły niebędący rzeczoznawcą majątkowym, np. biegły zarządca. Brak przymusu powołania biegłego rzeczoznawcy związany jest z wydaniem opinii nienależącej do zagadnień objętych ustawowym zakresem kompetencji rzeczoznawcy majątkowego, do którego należy przede wszystkim wycena nieruchomości.

Nie można również podzielić zarzutu dotyczącego wysokości dochodzonego roszczenia. Pozwany wskazuje przy tym, że Sąd Okręgowy błędnie utożsamia nakłady na nieruchomość z jej ulepszeniami. Z tego względu błędnie zostało stwierdzone, że wydatki dokonywane przez powodów nie doprowadziły do ulepszenia nieruchomości, lecz stanowiły wyłącznie nakłady niezmieniające jej wartości. Stanowisko to jest oczywiście błędne. Zważyć bowiem należy, że w doktrynie przyjmuje się, że ulepszenia, o których mowa w art. 676 k.c. to nakłady, które zwiększają w chwili wydania przedmiotu najmu jego wartość lub użyteczność z uwzględnieniem przeznaczenia danego przedmiotu, a jednocześnie nie obciążają ani wynajmującego, zwłaszcza jako nakłady konieczne ani najemcy, jako drobne nakłady (K. Osajda, Kodeks cywilny. Komentarz, Legalis). Ulepszenia stanowią zatem rodzaj nakładów, które podnoszą wartość rzeczy. Jednak zdaniem Sądu Apelacyjnego, to nie art. 676 k.c. miał znaczenie dla uznania, że rozstrzygnięcie Sądu Okręgowego jest prawidłowe. Wskazać bowiem należy, że w § 12 ust. 4 umowy poddzierżawy, strony postanowiły, że wypowiedzenie umowy będzie wiązało się z koniecznością zrekompensowania przez pozwanego kosztów inwestycji według cen rynkowych. Oznacza to, że koszty te obejmowały wszystkie poczynione przez powodów nakłady, a nie jedynie te prowadzące do ulepszenia rzeczy. Przepis zawarty w art. 676 k.c. ma charakter dyspozytywny, a zatem podlega modyfikacji przez strony. Oceniając postanowienie zawarte w § 12 ust. 4 umowy przyjąć należało, że strony dokonały modyfikacji tego uregulowania, przyjmując że pozwany będzie obowiązany do zwrotu na rzecz powodów wszelkich uczynionych przez nich nakładów, nawet jeśli nie doprowadziły one do ulepszenia rzeczy. Ponadto nawiązując do treści art. 676 k.c., wskazać należy, że Sąd Okręgowy prawidłowo przyjął, że w stanie faktycznym i prawnym rozpoznawanej sprawy wydzierżawiający nie mógł dokonać swobodnego wyboru określonych w nich roszczeń. Przywrócenie przedmiotu dzierżawy do stanu poprzedniego nie było możliwe z uwagi na prawomocną decyzję administracyjną, mocą której osoby trzecie zostały zobowiązane do zwrotu równowartości nakładów poczynionych na nieruchomość na rzecz (...) W.. Oznacza to, że pozwany nie byłby uprawniony do żądania od powodów stosownie do treści art. 676 k.c. przywrócenia stanu poprzedniego. Wobec powyższego, pozwany mógł jedynie zatrzymać ulepszenia za zapłatę sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu i domagać się zapłaty takiej kwoty od wydzierżawiającego z chwilą rozwiązania umowy dzierżawy.

Nie było również podstaw do uwzględnienia zarzutu naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 5 k.c. W pierwszej kolejności należy podkreślić, że zgodnie z poglądem judykatury, który podziela Sąd rozpoznający niniejszą sprawę, w obrocie profesjonalnym stosowanie art. 5 k.c. powinno być poza pewnymi wyjątkami, co do zasady wyłączone (wyrok SN z dnia 6 lipca 1999 r., sygn. akt III CKN 310/98). Następnie wskazać należy, że na nadużycie prawa nie może powoływać się podmiot, który sam dopuszcza się nadużycia przysługujących mu uprawnień. Zdaniem Sądu drugiej instancji, w ten sposób należy ocenić działania podejmowane pozwanego, który odmawiając podjęcia czynności związanych z przekazaniem przedmiotu umowy po jej rozwiązaniu oraz informując powodów o konieczności zwrócenia się do nowych właścicieli zażądał od powodów płatności czynszu, podczas gdy nie był do tego uprawniony. Ponadto wskazać należy, że strony postępowania łączył stosunek obligacyjny, zatem wszelkie rozliczenia powinny następować pomiędzy nimi, z wyłączeniem właściciela nieruchomości. Nie ma zatem znaczenia, czy po rozliczeniu dokonanych nakładów, pozwany będzie obowiązany do zwrotu nieruchomości jej właścicielowi. Wskazać należy, że pozwanemu przysługują określone uprawnienia przy dokonywaniu rozliczeń z dotychczasowym właścicielem nieruchomości. Skoro nabywcy nieruchomości zostali zobowiązani do zwrotu na rzecz (...) W. wartości poczynionych na rzecz nakładów, to oznacza to, że wobec faktu, iż pozwany został zobowiązany do dokonania na rzecz powodów zwrotu wartości nakładów, to pozwanemu wobec (...) W. przysługują określone roszczenia. Wymaga również podkreślenia, że pozwany, jako podmiot profesjonalny, powinien liczyć się z tym, że aktywne uczestnictwo w obrocie gospodarczym może skutkować koniecznością ponoszenia kosztów związanych z jej prowadzeniem, w tym również kosztów postępowania sądowego.

To, że pozwany stanowi zrzeszenie członków, jest zdaniem Sądu drugiej instancji okolicznością pozostającą bez znaczenia.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono zgodnie z wyrażoną w art. 98 § 1 k.p.c. zasadą odpowiedzialności stron za wynik procesu, przyjmując, że pozwany jest stroną w całości przegrywającą sprawę, co uzasadniało zasądzenie na rzecz powodów, na podstawie § 2 pkt 7 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1800), brzmieniu na dzień wniesienia apelacji, kwoty po 5 400 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Wobec powyższego, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c., oddalił apelację, jako bezzasadną.