

Sygn. akt I ACa 700/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 grudnia 2015 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Halina Zarzeczna
Sędziowie:	SA Ryszard Iwankiewicz (spr.) SA Edyta Buczkowska-Żuk
Protokolant:	sekr.sądowy Magdalena Stachera

po rozpoznaniu w dniu 16 grudnia 2015 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa Uniwersytetu (...) we W.

przeciwko (...) Z. P. spółce komandytowo-akcyjnej w S.

o wydanie nieruchomości i ruchomości

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Koszalinie

z dnia 31 marca 2015 roku, sygn. akt I C 324/14

I. **oddala apelację,**

II. **zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

Edyta Buczkowska-Żuk Halina Zarzeczna Ryszard Iwankiewicz

Sygn. akt I ACa 700/15

UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym w dniu 17 czerwca 2014 r. powód Uniwersytet (...) we W. wniosła o nakazanie pozwanej (...) Z. P. Spółce komandytowo-akcyjnej z siedzibą w S., aby wydała powodowi zabudowaną nieruchomość położoną w D., obrębnie ewidencyjnym D., stanowiącą działkę gruntu nr (...) o powierzchni 0,8611 ha, dla której Sąd Rejonowy w Koszalinie prowadzi księgę wieczystą nr (...), stanowiącą własność powoda. Ponadto wniosła o nakazanie wydania powodowi rzeczy ruchomych stanowiących wyposażenie budynków Ośrodka (...), położonego na w/w działce gruntu, szczegółowo opisanych ostatecznie w załączniku do pisma procesowego powoda z 25 lutego 2015 r. Zażądała

także zwrotu kosztów procesu, nadania wyrokowi rygoru natychmiastowej wykonalności oraz przeprowadzeniaawnioskowanych dowodów. Podstawę roszczenia stanowił art. 222 § 1 k.c.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa, obciążenie powoda kosztami postępowania.

Wyrokiem z dnia 31 marca 2015 r. Sąd Okręgowy w Koszalinie nakazał pozwanej, aby wydała powodowi zabudowaną nieruchomość położoną w D., gmina D., oznaczoną jako działka ewidencyjna nr (...) o powierzchni 0,8611 ha, dla której Sąd Rejonowy w Koszalinie prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) wraz z ruchomościami stanowiącymi wyposażenie budynków Ośrodka (...), położonego na w/w działce gruntu, szczegółowo opisanymi w załączniku do pisma procesowego powoda z dnia 25 lutego 2015 r. pod poz. 1-85 w ilości 2.282 sztuki, stanowiącym integralną część niniejszego orzeczenia (punkt 1.); zasądził od pozwanej na rzecz powoda 12.614,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu oraz nadał wyrokowi w punkcie pierwszym rygor natychmiastowej wykonalności (punkt 2.i 3.).

Zdaniem Sądu Okręgowego powództwo wniesione przez powódkę, poszukującą ochrony windykacyjnej, okazało się całkowicie uzasadnione i wywiedzione w stosunku do prawidłowo określonej strony pozwanej. Wbrew twierdzeniom komplementariusza Z. P., pozwaną w sprawie jest (...)Z. P. Spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w S., a nie (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w S., gdyż zmiana statutu i nazwy Spółki nie została w chwili wyrokowania wprowadzona do rejestru zgodnie z treścią art. 126 § 1 w zw. z art. 430 § 1 k.s.h. Twierdzenia komplementariusza Z. P., które były sprzeczne z oświadczeniami składanymi przez jego pełnomocników sąd pierwszej instancji ocenił jako próbę wprowadzenia sądu i strony przeciwnej w błąd, a tym samym zmierzały do przewleczenia postępowania.

Kierując się materialnoprawnymi przesłankami przewidzianymi w art. 222 § 1 k.c. sąd pierwszej instancji uznał, że strony łączył w przeszłości węzeł obligacyjny polegający na umowie dzierżawy z 4 kwietnia 2013 r., ale umowa ta została wypowiedziana pismem z 14 marca 2014 r., ze skutkiem na dzień 1 kwietnia 2014 r. Przyczyną tego było nieuiszczenie czynszu dzierżawnego przez pozwaną do 31 grudnia 2013 r., o czym była uprzedzana. W takiej sytuacji, powodowi, zgodnie z postanowieniami umowy i aneksów sporządzonych do niej, przysługiwało prawo rozwiązania łączącego strony zobowiązania bez zachowania terminu wypowiedzenia. Wynika to wprost z zapisu § 5 ust.1 zdanie drugie i trzecie umowy, wprowadzonego aneksem z 21 czerwca 2013 r. Nietrzymanie terminu wpłacenia czynszu, określonego ostatecznie na 31 grudnia 2013 r., miało skutkować rozwiązaniem umowy właśnie z wyznaczonym dniem płatności, tj. z dniem 31 grudnia 2013 r., bez zachowania okresu wypowiedzenia.

Jednocześnie Sąd Okręgowy nie dał wiary twierdzeniom strony pozwanej, że łącząca strony umowa nie została skutecznie wypowiedziana, albowiem pozwanej przysługiwał skuteczny wobec powoda zarzut polegający na zgłoszeniu do potrącenia wierzytelności w wysokości 559.208 zł z tytułu przeprowadzonych remontów i napraw w dzierżawionym Ośrodku. Wobec tego, że wierzytelność ta przekracza kwotę zaległości czynszowych, brak było, jej zdaniem, podstaw do rozwiązania umowy. Pozwana nie przedstawiła jednak żadnego dowodu na tę okoliczność, zatem nie sposób nawet zweryfikować prawdziwości zgłoszonego zarzutu. Same oświadczenia i pisma strony nie wystarczą, zdaniem sądu pierwszej instancji, do przyjęcia, że faktycznie pozwana wykonała jakiegokolwiek prace remontowe w dzierżawionym obiekcie na wskazaną kwotę, skoro ani w odpowiedzi na pozew, ani w późniejszych pismach procesowych nie wskazała żadnych rachunków czy faktur na potwierdzenie tego, a powód konsekwentnie odmawiał uznania tego roszczenia za zasadne. Zgłoszone zaś dopiero w końcowej fazie rozprawy w dniu 31 marca 2015 r. osobowe wnioski dowodowe mające na celu wykazanie rzekomego braku podstaw do wypowiedzenia umowy Sąd Okręgowy oddalił jako spóźnione. Z powodu niestawiennictwa komplementariusza Z. P. Sąd pominął także dowód z przesłuchania go, nie uwzględniając tym samym wniosku o przeprowadzenie tego dowodu w drodze pomocy sądowej w miejscu zamieszkania strony, jako zmierzający jedynie do przewlekłości postępowania.

Sąd Okręgowy nie miał wątpliwości, że strony, zawierając 4 kwietnia 2013 r. umowę, określiły w niej jasno wzajemne zobowiązania i że w sprawach w niej nieuregulowanych podlegały właściwym przepisom Kodeksu cywilnego. Z dokumentów przedstawionych w sprawie i nie kwestionowanych przez stronę pozwaną wynika niezbicie, że w dniach 10-15 kwietnia 2013 r. strony dokonały inwentaryzacji wydzierżawianego obiektu wraz ze szczegółowym spisem z

natury wszystkich ruchomości znajdujących się na stanie Ośrodka (...) w chwili przejmowania go przez pozwaną jako dzierżawcę. Co istotne, nie wносиła ona wtedy żadnych uwag odnośnie stanu technicznego Ośrodka i nie zgłaszała jakichkolwiek żądań odnośnie wykonania koniecznych napraw czy remontów przez powoda jako wydzierżawiającego. Dzierżawca był na podstawie § 2 pkt 2.3 umowy zobowiązany do wykonania na własny koszt wszelkich napraw i remontów bieżących. Umowa została zawarta na czas określony, tj. do 31 grudnia 2018 r. Strony uzgodniły jednak, pod warunkiem terminowego regulowania czynszu dzierżawnego i korzystania z dzierżawionego mienia zgodnie z umową, że w przypadku zrealizowania na własny koszt modernizacji Ośrodka i organizowania wypoczynku na poziomie zadowalającym wydzierżawiającego istnieje możliwość przedłużenia aneksem okresu obowiązywania umowy (§ 6 pkt 2). Przewidywały zatem możliwość wykonania określonych prac na terenie dzierżawionej nieruchomości, co skutkowało wydłużeniem umowy. Dzierżawca, stając do przetargu, wiedział więc – zdaniem sądu pierwszej instancji, jaki jest stan przedmiotu umowy i powinien był przewidzieć skutki swoich decyzji, potwierdził to zresztą w podpisanej przez siebie lub swojego pełnomocnika dokumentacji sporządzonej przy przejęciu przedmiotu dzierżawy. Twierdzenia, że nie miał okazji zapoznania się z Ośrodkiem są gołosłowne, bo w kilkudniowych czynnościach polegających na szczegółowym przeglądzie stanu technicznego obiektu i zinventaryzowaniu całego jego wyposażenia, przeprowadzonym 10-15 kwietnia 2013 r., uczestniczył przedstawiciel strony pozwanej w osobie umocowanego pełnomocnika, tj. A. N.. Ponadto należy wskazać, że protokół z przeglądu technicznego podpisany został przez Z. P. w imieniu dzierżawcy i w uwagach dodatkowych zawarto w punkcie 2 sformułowanie, że przejmujący ośrodek wyraża zgodę na przejęcie go bez sprawdzenia instalacji wyszczegółonej w punkcie 1. W punkcie 3 stwierdzono, że „zdający nie przekazał książek obiektów dla nowego dzierżawcy”, a w punkcie 4, że „ogólnie wszystkie obiekty ośrodka wraz z terenem wykazują brak wykonywania bieżących konserwacji w zakresie prac remontowo-porządkowych.” Mimo to, dzierżawca przejął obiekt, podpisał umowę, następnie zakontraktował wczasy i kolonie na sezon 2013 i 2014, a obecnie nie zamierza wydać Ośrodka właścicielowi, tylko planuje w nim prowadzenie działalności na kolejny sezon w 2015 roku. Gdyby faktycznie stan tego Ośrodka był tak zły, że nie pozwalałby na prowadzenie działalności i dzierżawca nie osiągnąłby z tego tytułu planowanych dochodów, mógłby na podstawie art. 664 § 2 k.c., po bezskutecznym upływie terminu wyznaczonego wydzierżawiającemu do usunięcia wad przedmiotu dzierżawy, wypowiedzieć dzierżawę bez zachowania terminów wypowiedzenia. Nie uczynił tego ani wiosną 2013 r., rozpoczynając działalność w sezonie letnim, ani w okresie późniejszym, kiedy to prowadził korespondencję z powodem, wzywając go bezskutecznie do wykonania określonych prac remontowych i dokonania zapłaty za rzekomo już poniesione koszty na terenie Ośrodka oraz straty związane z niemożnością osiągnięcia zaplanowanych dochodów.

Po raz pierwszy pozwana zgłosiła problemy związane z „dużą ilością niezbędnych prac i czynności do wykonania w celu przywrócenia obiektu do funkcjonowania” w piśmie z 27 maja 2013 r., zwracając się do Kanclerza Uniwersytetu (...) we W. z prośbą o przesunięcie terminu płatności pierwszej raty za czynsz dzierżawny do 31 grudnia 2013 r., na co uzyskała jego zgodę. Konsekwencją tego było podpisanie aneksów nr (...) do umowy w sprawie zmiany terminu płatności czynszu dzierżawnego wraz z określeniem rygoru za nieuiszczenie go w ustalonym terminie. Następnie, pismem z 22 lipca 2013 r. (k.104), wniosła o obniżenie czynszu dzierżawnego za rok 2013 o kwotę poniesionych kosztów związanych z usunięciem ujawnionych wad w przedmiocie umowy, tj. łącznie 559.308,00 zł, na którą to składać się miały: koszty niezbędnych-koniecznych remontów, napraw, robót i prac budowlanych (168.018,00 zł), koszty zakupu niezbędnego wyposażenia i sprzętu do uruchomienia obiektu (67.930,00 zł) oraz straty i utracone korzyści wynikające z niemożności przyjęcia wcześniej zarezerwowanych grup z powodu braku uruchomienia obiektu po jego przejęciu (323.260,00 zł). Nie wskazała jednak z czego dokładnie te kwoty wynikają. Powód pismem z 6 września 2013 r. odmówił wykonania jakichkolwiek robót budowlanych w przejętym przez pozwaną Ośrodku, powtarzając swoje stanowisko w piśmie z 9 grudnia 2013 r., w którym także odniósł się negatywnie do żądania zapłaty kwoty 127.478,06 zł jako niezasadnej oraz oświadczył, że nie uznaje roszczenia w wysokości 559.208,00 zł. Podobnie odpisał pozwanej w piśmie z 22 stycznia 2014 r., wzywając ją do zapłaty zaległego czynszu, pod rygorem rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia. Strona pozwana twierdziła, że w związku ze zgłoszeniem swojej wierzytelności w kwocie 559.208,00 zł, która znacznie przewyższała zaległy czynsz dzierżawny za 2013 r., powód nie miał podstaw do wypowiedzenia pismem z 14 marca 2014 r. łączącej strony umowy. Wskazywała też, że zgłasza tę kwotę tytułem potrącenia w niniejszym procesie.

Zdaniem Sądu Okręgowego, zarzut ten jest bezpodstawny, albowiem pozwana nie spełniła przesłanek dopuszczalności jego zgłoszenia w myśl art. 499 § 1 k.c. Co więcej, zgłosiwszy go w procesie windykacyjnym, nie zrobiła tego w toczącym się przeciwko niej postępowaniu przed Sądem Okręgowym we Wrocławiu w sprawie sygn. akt I C 945/14 o zapłatę, co mogła uczynić. Zapadły 28 października 2014 r. wyrok w tej sprawie całkowicie uwzględnia żądanie powoda.

Uwzględniając powyższe, Sąd Okręgowy uznał, że roszczenie zgłoszone przez powoda zasługuje w pełni na udzielenie mu ochrony w świetle art. 222 § 1 k.c., o czym orzekł, zgodnie z pozwem, w punkcie pierwszym wyroku.

O kosztach sąd pierwszej instancji orzekł w punkcie drugim, w myśl zasady odpowiedzialności za wynik procesu (art. 98 § 1 w zw. z art. 108 § 1 k.p.c.).

W punkcie trzecim wyroku, na podstawie art. 333 § 3 k.p.c. Sąd Okręgowy nadał wyrokowi w punkcie pierwszym rygor natychmiastowej wykonalności. Zdaniem Sądu, wyrok nadaje się do egzekucji, a pozwana ewidentnie nie zamierza wydać przedmiotu sporu powodowi, prowadząc w nim nadal działalność gospodarczą, co więcej – planuje wykorzystać Ośrodek do swoich celów także w kolejnym sezonie letnim, o czym świadczą przygotowane na 2015 rok oferty oraz przyjmowanie wpłat i zgłoszeń od potencjalnych kontrahentów. Z całą pewnością jest to działanie na szkodę powoda, który drugi sezon z rzędu, po rozwiązaniu umowy, nie może korzystać ze swojej własności i musi znosić posiadanie Ośrodka przez nieuprawnioną osobę, której postawa wskazuje na wyraźną niechęć do zwrócenia przedmiotu sporu prawowitemu właścicielowi.

Apelację od powyższego wyroku złożyła pozwana, która zaskarżyła go w całości. Zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła:

I. nieważność postępowania określoną w art. 379 pkt 2 k.p.c., z uwagi na niewłaściwe umocowanie pełnomocnika pozwanej, tj. adwokata W. Ż. (1), który do dnia 12 lutego 2015 r. działał w niniejszym postępowaniu za stronę pozwaną legitymując się pełnomocnictwem udzielonym przez podmiot upoważniony do reprezentowania (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w S., a zatem przez podmiot nie będący upoważnionym do reprezentowania pozwanej, co skutkowało przeprowadzeniem z udziałem nieprawidłowo umocowanego pełnomocnika istotnej części postępowania, w tym przeprowadzenie dowodu z zeznań przedstawiciela strony powodowej M. R., pozbawiając tym samym stronę pozwaną możliwości zadawania pytań temu przedstawicielowi powoda;

II. niewyjaśnienie wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy wskutek naruszenia przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, a mianowicie:

a) art. 217 § 3 i art. 235 § 1 k.p.c. przez bezzasadne pominięcie dowodu z przesłuchania, w charakterze strony Z. P. oraz nie uwzględnienie wniosku o przeprowadzenie tego dowodu w drodze pomocy prawnej przez sąd właściwy dla miejsca zamieszkania Z. P., na okoliczność braku podstaw do wypowiedzenia przez powoda łączącej strony umowy dzierżawy z dnia 4 kwietnia 2013 roku z uwagi na potrącenie przez pozwaną wierzytelności przysługującej jej z tytułu zwrotu nakładów poniesionych na usunięcie wad przedmiotu dzierżawy z wierzytelnością powoda z tytułu czynszu dzierżawy, co skutkowało nierozpoznaniami przez sąd pierwszej instancji istoty sprawy i nieustaleniem tego czy pozwany zalegał z zapłatą czynszu i w konsekwencji czy powód miał prawo rozwiązać umowę z uwagi na zaległości w zapłacie czynszu

b) art. 217 § 2 k.p.c. przez bezzasadne oddalenie wniosku o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z zeznań świadków A. N., J. D., J. L., S. D., A. R. na okoliczność braku podstaw do wypowiedzenia przez powoda łączącej strony umowy dzierżawy z dnia 4 kwietnia 2013 roku, co skutkowało nierozpoznaniami przez sąd pierwszej instancji istoty sprawy i nieustalenia tego czy pozwany zalegał z zapłatą czynszu i w konsekwencji czy powód miał prawo rozwiązać umowę z uwagi na brak zapłaty czynszu,

III. sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego wskutek naruszenia przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik postępowania, a mianowicie:

a) art. 233 § 1 k.p.c. przez dokonanie oceny dowodów w sposób newszechstronny oraz sprzeczny z zasadami logicznego rozumowania, co skutkowało:

- nieuzasadnionym odmówieniem wiarygodności twierdzeniom, aby pozwana wykonała jakiegokolwiek prace remontowe w dzierżawionym obiekcie, podczas gdy z treści aneksu nr (...) z dnia 21 czerwca 2013 r. do umowy dzierżawy wynika, że strony zgodnie i wyraźnie wskazały, że pozwana dokonała napraw i remontów w przedmiocie dzierżawy, ponosząc z tego tytułu znaczne koszty; nadto z korespondencji pozwanej do powoda, oraz dokumentacji inwentaryzacyjnej sporządzonej w dniach 10-15 kwietnia 2013 roku wyraźnie wynika, że dzierżawiony obiekt wymagał remontów, jakie następnie zostały wykonane przez pozwaną, co skutkowało powstaniem wierzytelności pozwanej w stosunku do powoda, która została przedstawiona do potrącenia;
- nieuzasadnionym przyjęciu przez sąd pierwszej instancji, że powód dokonał skutecznego rozwiązania umowy dzierżawy z uwagi na zaległości pozwanej z tytułu zapłaty czynszu dzierżawy, w sytuacji gdy pozwana zgłosiła powodowi do potrącenia wierzytelność w wysokości 559 208 zł, która przekraczała roszczenie powoda o zapłatę czynszu dzierżawy, a zatem pozwana nie zalegała z zapłatą czynszu, więc rozwiązanie umowy dzierżawy nie było skuteczne;
- nieuzasadnionym przyjęciu przez sąd pierwszej instancji, że fakt podpisania przez A. N. w imieniu pozwanej dokumentów z przeprowadzonej w dniach 10-15 kwietnia 2013 r. inwentaryzacji i przejęcia przedmiotu dzierżawy, wskazują, że pozwana potwierdziła zgodność przedmiotu dzierżawy z umową, podczas gdy A. N. swym podpisem stwierdziła tylko stan faktyczny przedmiotu dzierżawy w dniach 10-15 kwietnia 2013 r., natomiast nie odnosiła się do tego, czy stan ten jest zgodny z warunkami zawartej umowy, bowiem nie ona, lecz Z. P., działał w imieniu pozwanej w procesie przetargu i zawarcia umowy dzierżawy i tylko on ze strony pozwanej miał wiedzę co do warunków umowy;
- nieuzasadnionym przyjęciu, przez sąd pierwszej instancji, że pozwana przystępując do przetargu miała świadomość stanu technicznego przedmiotu dzierżawy, podczas gdy ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, że przed złożeniem oferty przez pozwaną, pozwanej pokazano tylko kilka wybranych pokoi w jednym budynku, nie udostępniając pozostałych pięciu budynków z uwagi na obecność poprzedniego dzierżawcy;

b) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie swobodnej oceny dowodów na rzecz ich dowolnej oceny, polegającej na przyjęciu a priori bez przeprowadzenia dowodu tego, jakiej treści zeznania złoży Z. P. w charakterze strony oraz zdyskwalifikowanie przydatności tego dowodu dla rozstrzygnięcia sprawy, przy jednoczesnym zaniechaniu jego przeprowadzenia, podczas gdy przesłuchanie Z. P. miało kluczowe znaczenie dla oceny tego, czy pozwana dokonała skutecznego potrącenia wierzytelności i czy zalegała z czynszem dzierżawy oraz czy w konsekwencji powód skutecznie wypowiedział łączącą strony umowę dzierżawy;

c) art. 333 § 3 k.p.c. poprzez jego zastosowanie i nadanie wyrokowi rygoru natychmiastowej wykonalności, podczas gdy brak nadania klauzuli wykonalności nie naraża powoda na znaczną szkodę, jak również nie uniemożliwia lub nie utrudnia wykonania wyroku;

d) art. 335 § 1 k.p.c., poprzez jego bezzasadne niezastosowanie, polegające na nadaniu wyrokowi rygoru natychmiastowej wykonalności, podczas gdy skutek wykonania wyroku dla pozwanego może wyniknąć niepowetowana szkoda, polegająca na niemożności wykorzystania dzierżawionego obiektu do prowadzenia działalności gospodarczej, konieczność zapłaty kar umownych z uwagi na niewykonanie umów podpisanych na sezon 2015;

IV. naruszenie prawa materialnego przez błędną jego wykładnię, tj. art. 498 § 1 k.c. polegającą na przyjęciu, że na potrącenie dwóch wierzytelności pieniężnych, skutkującego nieskutecznym wypowiedzeniem umowy dzierżawy, nie można powoływać w postępowaniu, którego przedmiotem nie jest świadczenie pieniężne, podczas gdy treść przepisu nie wprowadza takiego ograniczenia.

Mając na uwadze powyższe zarzuty pozwana wniosła o:

I. w przypadku uwzględnienia zarzutu nieważności postępowania o zniesienie postępowania w zakresie dotkniętym nieważnością i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania; ewentualnie

II. w przypadku stwierdzenia przez sąd drugiej instancji, że brak podstaw do stwierdzenia nieważności postępowania wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów postępowania przed sądem pierwszej instancji od powoda na rzecz pozwanej, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm prawem przepisanych;

Ponadto, skarżąca wniosła o:

1. dopuszczenie i przeprowadzenie w drodze pomocy sądowej przez Sąd Rejonowy w Jastrzębiu Zdroju dowodu z przesłuchania w charakterze pozwanej Z. P. na okoliczność wad przedmiotu dzierżawy oraz zakresu remontów i napraw dokonanych przez pozwaną w przedmiocie dzierżawy; kosztów napraw i remontów; faktu przedstawienia powodowi do potrącenia wierzytelności, braku zaległości w zapłacie czynszu; braku podstaw do rozwiązania umowy dzierżawy; informacji podanych pozwanej przed złożeniem oferty w ramach przetargu; stanu pomieszczeń okazanych pozwanej przed złożeniem oferty oraz stanu całego przedmiotu dzierżawy;

2. dopuszczenie i przeprowadzenie dowodów z zeznań A. N.; J. D.; J. L.; S. D.; A. R. na okoliczność wad przedmiotu dzierżawy oraz zakresu remontów i napraw dokonanych przez pozwaną w przedmiocie dzierżawy; kosztów napraw i remontów; braku podstaw do rozwiązania umowy dzierżawy; stanu przedmiotu dzierżawy;

3. dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z kosztorysu inwestorskiego z dnia 28 kwietnia 2013 roku, dokumentacji zdjęciowej przedmiotu dzierżawy wykonanej przed jego remontem na okoliczność wad przedmiotu dzierżawy oraz zakresu prac remontowych i napraw dokonanych przez pozwaną w przedmiocie dzierżawy oraz ich kosztów;

Pozwana domagała się także zasądzenia od powoda na rzecz pozwanej kosztów postępowania sądowego za postępowanie apelacyjne, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm prawem przepisanych.

Powód wniósł o oddalenie apelacji, domagając się jednocześnie zasądzenia od pozwanego kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej spółki okazała się niezasadna.

Wstępnie zaznaczenia wymaga, że Sąd pierwszej instancji zgromadził w sprawie materiał dowodowy zgodnie z przepisami kodeksu postępowania cywilnego i w dalszej kolejności dokonał wnikliwej jego oceny, a w konsekwencji właściwie ustalił stan faktyczny odpowiadający treści przeprowadzonych dowodów. Sąd Okręgowy trafnie ustalił, jakie okoliczności winna udowodnić każda ze stron w celu utrzymania się ze swoim stanowiskiem w niniejszym procesie, a dokonana przez ten Sąd weryfikacja, która ze stron spełniła ten obowiązek, nie zawiera nieprawidłowości, które podlegałyby korekcie w postępowaniu odwoławczym. Z tych względów Sąd Apelacyjny podzielił ustalenia faktyczne oraz ocenę prawną Sądu pierwszej instancji i przyjął je za podstawę swojego rozstrzygnięcia, bez potrzeby ich szczegółowego powielania. Przedstawione w apelacji zarzuty nie dają bowiem podstaw do przyjęcia, że ustalenia faktyczne sądu pierwszej instancji poczynione w przedmiotowej sprawie są wadliwe, czy niepełne, a materiał procesowy zgromadzony niezgodnie z art. 217 k.p.c., jak zarzucała sądowi skarżąca. Sąd drugiej instancji nie stwierdził także wad w zakresie podstawy prawnej roszczenia, którą Sąd Okręgowy przyjął, oceniając żądanie powoda, a przedstawione na jej podstawie rozważania prawne są trafne i adekwatne do obowiązującej wykładni roszczenia petytoryjnego. Wobec powyższego Sąd Apelacyjny podzielił ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego i ich ocenę prawną.

Kontrolę instancyjną zaskarżonego wyroku należało rozpocząć od zarzutu nieważności postępowania, którą skarżąca upatrywała w wadliwym pełnomocnictwie udzielonym adwokatowi W. Ż. (1) przez pozwaną. Zgodnie

z art. 379 pkt 2 k.p.c. nieważność postępowania istotnie zachodzi wówczas, gdy pełnomocnik strony nie był należycie umocowany. Tym niemniej pozwana nie wykazała, aby brak należytego umocowania wystąpił w tej sprawie. Niewątpliwie początkowo pełnomocnictwo adwokata W. Ż. (1) pochodziło od podmiotu, który nie był uprawniony do reprezentowania pozwanej spółki z uwagi na brak dokonania w Krajowym Rejestrze Sadowym konstytutywnego wpisu zmiany statutu pozwanej spółki konstytuującej w zakresie dotyczącym wspólnika mającego status komplementariusza. Fakt ten okazał się bezsporny, albowiem pismem z 16 lutego 2015 roku adwokat W. Ż. (1) (dysponujący już wówczas prawidłowym pełnomocnictwem pochodzącym od pozwanej, o czym będzie mowa poniżej – vide k. 285) potwierdził zastrzeżenia strony powodowej co do braku skuteczności prawnej zmiany statutu pozwanej spółki. W świetle tak ukształtowanej sytuacji procesowej adwokat W. Ż. (1) załączył do wyżej wspomnianego pisma procesowego z 16 lutego 2015 roku oryginał pełnomocnictwa z dnia 12 lutego 2015 roku (vide art. 89 § 1 k.p.c.) udzielonego przez Z. P. jako komplementariusza (...) Z. P. spółka komandytowo – akcyjna, w którym upoważniono W. Ż. (1) do dokonywania wszelkich czynności sądowych, pozasądowych i egzekucyjnych dokonywanych w niniejszej sprawie. Jednocześnie w treści tego pełnomocnictwa Z. P., działając w imieniu pozwanej, potwierdził wszystkie czynności procesowe dotychczas zdziałane przez tego pełnomocnika. Treść tego pełnomocnictwa wyklucza zatem przyjęcie, że pozwana po 12 lutym 2015 roku nie była prawidłowo reprezentowana, a także wyklucza uznanie, że czynności procesowe dokonane przed tą datą przez adwokata W. Ż. (1) są nieskuteczne.

Odnosząc się bowiem do okresu po udzieleniu pełnomocnictwa przez pozwaną, a więc po dacie 12 lutego 2015 roku, wskazać należy, że adwokat W. Ż. (1) działał w oparciu o umocowanie pozwanej stwierdzone dokumentem, którego oryginał, niebudzący zastrzeżeń pod względem formalnym, został załączony do akt niniejszego postępowania. Tym samym chybiony jest zarzut apelującej jakoby została ona pozbawiona możliwości zadawania pytań podczas przesłuchania przedstawiciela strony powodowej w osobie M. R.. Rozprawa, podczas której przesłuchano przedstawiciela strony powodowej odbyła się bowiem 17 lutego 2015 roku, a więc 5 dni po udzieleniu przez apelującą pełnomocnictwa adwokatowi W. Ż. (1). Jednocześnie pełnomocnik pozwanej, prawidłowo zawiadomiony o terminie rozprawy, stawiał się na nią i jak wynika z protokołu, czynnie uczestniczył w przesłuchaniu M. R., zadając mu pytania.

Z kolei czynności procesowe dokonane przez adwokata W. Ż. (1) przed udzieleniem mu pełnomocnictwa przez pozwaną zostały przez nią skutecznie potwierdzone, przy czym możliwość takiego potwierdzenia wynika z aktualnej i jednolitej linii orzeczniczej Sądu Najwyższego, zapoczątkowanej uchwałą tego sądu w składzie 7 sędziów z dnia 23 stycznia 2009 r., sygn. akt III CZP 118/08. Tym samym Sąd Apelacyjny nie podziela twierdzeń apelującej, uargumentowanych wybiórczo zacytowanym orzecznictwem Sądu Najwyższego. Tym bardziej, że skarżąca wadliwie zinterpretowała uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z 28 sierpnia 2008 roku, sygn. akt III CZP 22/08, mylnie wskazując, że wynika z niego, iż następcze potwierdzenia przez stronę czynności zdziałanych przez zawodowego pełnomocnika nie jest prawnie dopuszczalne. W tym orzeczeniu Sąd Najwyższy wyraził wprawdzie, zacytowany przez skarżącą, pogląd prawny, że art. 97 § 2 k.p.c. nie może być podstawą prawną następczego potwierdzenia czynności dokonanych przez pełnomocnika, który nie był należycie umocowany, ale jednocześnie wskazał, że rozstrzygające znaczenie należy przypisać uregulowaniu zawartemu w art. 401 pkt 2 k.p.c. pod warunkiem przyjęcia założenia, że przewidziana w tym przepisie podstawa wznowienia postępowania w postaci braku należytej reprezentacji strony obejmuje także wypadek, w którym za stronę działała jako pełnomocnik osoba, która nie była należycie umocowana. Pogląd ten został rozwinięty we wspomnianej wcześniej uchwale składu 7 sędziów z dnia 23 stycznia 2009 r., sygn. akt III CZP 118/08, która została podjęta wskutek zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Najwyższy właśnie postanowieniem z dnia 28 sierpnia 2008 r., sygn. akt III CZP 22/08. Sąd wyraźnie już w tej uchwale wskazał, że brak należytej reprezentacji obejmuje także przypadek braku należytego umocowania pełnomocnika i ma charakter odrębny od pozbawienia strony możliwości działania (art. 379 pkt 2 i 5 k.p.c.). Jeżeli zatem przepis wyklucza wznowienie postępowania, gdy strona przed uprawomocnieniem się wyroku potwierdziła dokonane czynności procesowe, to znaczy, że następcze potwierdzenie czynności procesowych przez stronę jest dopuszczalne. W sytuacji, w której strona z takiej możliwości skorzystała, przyczyna nieważności, o jakiej mowa w art. 379 pkt 2 k.p.c., zostaje usunięta ze skutkiem *ex tunc*, co powoduje brak podstaw do uchylenia wydanego w sprawie wyroku na podstawie art. 386 § 2 k.p.c., a gdy wyrok się uprawomocni - brak podstaw do wznowienia postępowania (art. 401 pkt 2 *in fine* k.p.c.). W zacytowanym uzasadnieniu uchwały Sądu Najwyższego stwierdzono także, że

rozważania dotyczące następczego potwierdzenia czynności odnoszą się do wszystkich czynności procesowych dokonanych przez pełnomocnika procesowego działającego bez należytego umocowania, nie wyłączając środków odwoławczych, z wyjątkiem jedynie tych czynności procesowych, dla których istnieje przymus adwokacki. Pogląd ten został potwierdzony w późniejszym orzecznictwie Sądu Najwyższego i sądów powszechnych (vide postanowienie Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 5 grudnia 2013 roku, sygn. akt III AUz 172/13; wyrok SN z 23 maja 2012 roku, sygn. akt III CSK 274/11, OSNC 2013/2/23; wyrok SN z 6 kwietnia 2011 roku, sygn. akt II UK 316/10, LEX nr 787086, postanowienie SN z 14 lipca 2010 roku, sygn. akt V CSK 33/10, LEX nr 738138). Jeśli zatem w niniejszym procesie początkowo pojawiły się wątpliwości związane z należywym umocowaniem pełnomocnika strony pozwanej, a adwokat W. Ż. (1), który działał za pozwaną, początkowo legitymował się wyłącznie pełnomocnictwem udzielonym przez podmiot, który nie nabył statusu komplementariusza, to udzielone przez pozwaną, prawidłowo reprezentowaną, w późniejszym czasie pełnomocnictwo dla tego pełnomocnika, z jednoczesnym następczym potwierdzeniem dokonanych przez niego czynności procesowych, wywołało skutek prawny, który upoważnia do przyjęcia, że czynności procesowe dokonane przez adwokata W. Ż. (1), a sprowadzające się w istocie do sporządzenia i wniesienia do sądu pisma procesowego z 9 października 2014 roku (pozostała korespondencja tego pełnomocnika dotyczyła wyjaśnienia kwestii następstwa prawnego), są prawnie skuteczne.

Warto przy tym zaznaczyć, że strona apelująca nie wyjaśniła z jakich powodów potwierdziła czynności pełnomocnika skoro aktualnie twierdzi, że nie jest to procesowo możliwe. Nie można wykluczyć zatem, że także i w jej ocenie (która wynika z resztą z przytoczonego wyżej orzecznictwa Sądu Najwyższego) potwierdzenie czynności jest dopuszczalne, z której to możliwości skorzystała, a zarzuty apelacyjne dotyczące rzekomej nieważności postępowania w pierwszej instancji zostały sformułowane jedynie na użytek postępowania apelacyjnego.

Nadto, niezasadny okazał się także wyartykułowany w uzasadnieniu apelacji zarzut pozbawienia strony możliwości obrony swych praw z racji braku kontaktu i wzajemnej współpracy pozwanej z adwokatem W. Ż. (1) w okresie od 13 października 2014 roku (data zgłoszenia się pełnomocnika z wadliwym pełnomocnictwem) do 12 lutego 2015 roku (data udzielenia pełnomocnictwa przez pozwaną). Już na wstępie należy wskazać, że stanowisko pozwanej zawarte w apelacji jest sprzeczne z następczym potwierdzeniem czynności procesowych pełnomocnika. Gdyby skarżąca nie współpracowała właściwie z pełnomocnikiem, a ten nie miałby dostatecznej wiedzy faktycznej istotnej z punktu widzenia roszczenia powoda, to należałoby oczekiwać od pozwanej, że tego typu zarzuty do procesu sformułuje zaraz po powzięciu wiadomości, że do następstwa prawnego nie doszło. Tym bardziej, pozwana nie powinna potwierdzać czynności procesowych tego pełnomocnika. Tymczasem pomimo tego, że pozwana twierdzi, iż nie współpracowała z adwokatem W. Ż. (1), nie wyjaśnia dlaczego zawarła potwierdzenie czynności w treści udzielonego mu pełnomocnictwa, co już samo w sobie podważa wiarygodność zarzutu apelującej.

Co więcej, brak możliwości działania jako przyczyna stwierdzenia nieważności postępowania w oparciu o art. 379 pkt 5 k.p.c. musi w sposób bezwzględny wykluczyć możliwość obrony, a przesłanką nieważności postępowania jest wykazanie związku przyczynowego między naruszeniem przepisu prawa, a tym pozbawieniem (vide wyrok SN z 25 czerwca 2015 roku, sygn. akt V CSK 528/14, LEX nr 1771395). Przy analizie, czy doszło do pozbawienia strony możliwości działania, należy najpierw rozważyć, czy nastąpiło naruszenie przepisów procesowych, a w drugiej kolejności trzeba sprawdzić, czy uchybienie to wpłynęło na możliwość strony do działania w postępowaniu, w końcu należy zbadać, czy pomimo zajścia tych okoliczności strona mogła bronić swych praw. Tylko w razie kumulatywnego spełnienia wszystkich tych trzech przesłanek można odpowiedzieć twierdząco, że strona została pozbawiona możliwości działania (patrz wyrok SN z 13 listopada 2013 roku, sygn. akt III UK 57/07, LEX nr 897947). Jednocześnie wadliwość polegająca na pozbawieniu strony możliwości obrony, wywołująca nieważność postępowania, występuje wówczas, gdy strona procesowa, wbrew swej woli, zostaje faktycznie pozbawiona możliwości działania w postępowaniu lub jego istotnej części. W niniejszej sprawie pozwana mogła bronić swych praw, a ewentualne zaniechania są skutkiem jej własnych uchybień, za które odpowiedzialności nie może ponosić strona przeciwna. To rolą strony pozwanej jest zapewnienie skuteczności przedsięwziętych przez nią czynności prawnych, a szczególnie tych istotnych, prowadzących do przekształceń własnościowych. Jeśli zatem pozwana, wskutek nieznamości przepisów prawa, pozostawała w błędnym przekonaniu, że zmiana komplementariusza spółki jest skuteczna z chwilą podjęcia uchwały, to tym samym

sama powinna ponieść tego skutki. Niemożność podjęcia obrony jest bowiem przesłanką obiektywną i nie zachodzi wówczas gdy strona sama, z własnej woli (szczególnie jeśli jest ona powodowana nieznaną przepisów prawa) nie podejmuje obrony w sprawie. Samo przekonanie pozwanej, iż czynność dokonana przed notariuszem wystarcza do przejęcia zobowiązań spółki przez nowy podmiot nie wystarcza.

Co więcej, w okresie od 13 października 2014 roku do 12 lutego 2015 roku sąd nie przeprowadził żadnej istotnej części postępowania. Zgodnie zaś z postanowieniem Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 2012 roku, sygn. akt V CSK 403/11, LEX nr 1225122 nieważność postępowania z przyczyny wskazanej w art. 379 pkt 5 k.p.c. zachodzi wówczas, gdy strona, wbrew swej woli, zostaje faktycznie pozbawiona możliwości działania w całym postępowaniu lub w jego istotnej części. W niniejszym postępowaniu powódka wniosła odpowiedź na pozew wraz z wnioskami dowodowymi. Dopiero później zgłosił się pełnomocnik ustanowiony przez nowego komplementariusza. Tym niemniej, od chwili złożenia pierwszego pisma przez adwokata W. Ż. (1) ustalano, czy doszło do prawidłowego umocowania pełnomocnika pozwanej, a innych czynności sąd w zasadzie nie przeprowadzał. Dopiero po rozstrzygnięciu kwestii następstwa, sąd pierwszej instancji podjął dalsze czynności procesowe. Pierwszą z tych czynności była rozprawa wyznaczona na 17 lutego 2015 roku, a więc wówczas, kiedy pozwana już wiedziała, że zmiana komplementariusza została dokonana nieskutecznie, a zarzucany przez apelującą brak możliwości działania niewątpliwie ustał.

Reasumując, przedstawione wyżej rozważania prowadzą do wniosku, że nieważność postępowania w niniejszym procesie nie wystąpiła, co powoduje, że zarzut oparty na art. 379 pkt 2 k.p.c., ewentualnie art. 379 pkt 5 k.p.c., okazał się nieskuteczny.

Przechodząc zatem do dalszej części rozważań prawnych, w pierwszej kolejności ocenie należało poddać zarzuty dotyczące gromadzenia dowodów, które skarżąca oparła na art. 217 k.p.c. Zdaniem Sądu Apelacyjnego rozstrzygnięcie Sądu Okręgowego, który wnioski dowodowe o przesłuchanie przedstawiciela strony pozwanej oraz o przesłuchanie świadków w osobach A. N., J. D., J. L., S. D. oraz A. R. oddalił, było prawidłowe.

Odnosząc się do oddalenia wniosku o przesłuchanie świadków sąd odwoławczy wskazuje, że strona ma obowiązek zgłaszać dowody, przy czym ich zgłoszenie jest obwarowane terminami procesowymi, których obie strony winny przestrzegać. Jednym z przepisów dyscyplinujących strony jest art. 217 § 2 k.p.c., który upoważnia je do złożenia wniosku dowodowego jedynie wówczas gdy uprawdopodobnią, że nie zgłosiły ich we właściwym czasie bez swojej winy lub że uwzględnienie spóźnionych twierdzeń i dowodów nie spowoduje zwłoki w rozpoznaniu sprawy albo że występują inne wyjątkowe okoliczności. Okoliczności przedstawione przez pozwaną nie należą o wyjątkowych w rozumieniu art. 217 § 2 k.p.c. Pojęcie to odnosi się do obiektywnych przeszkód, które uniemożliwiły stronie przedstawienie dowodów we właściwym czasie. Wbrew temu co twierdzi skarżąca w apelacji, sam fakt zmiany pełnomocnika nie jest okolicznością wyjątkową. Zgodnie bowiem z art. 94 § 1 k.p.c. wypowiedzenie pełnomocnictwa przez mocodawcę odnosi skutek w stosunku do sądu z chwilą zawiadomienia go o tym, a pełnomocnik któremu pełnomocnictwo wypowiedziano nie ma obowiązku działania za stronę po ustaniu umocowania. Ta czynność, całkowicie zależna od decyzji strony, nie prowadzi do ułatwień procesowych i nie uchyla prekluzji spóźnionych dowodów. Co więcej, z akt sprawy wynika, że do sporządzenia aktu umocowania doszło znacznie wcześniej aniżeli wynikałoby to z daty wskazanej w treści samego pełnomocnictwa. Faks Z. P., do którego zostało załączone pełnomocnictwo dla adwokata A. A. z dnia 30 marca 2015 roku został bowiem wysłany 23 marca 2015 roku. Choć pełnomocnik apelującej twierdzi, że został umocowany bezpośrednio przed rozprawą to jednocześnie w żaden sposób nie wyjaśnia dlaczego data udzielenia pełnomocnictwa została przesunięta, mimo tego, że sam dokument został sporządzony co najmniej tydzień wcześniej (jak wynika z daty nadania faksu). Nie można wykluczyć, że jest to celowe działanie procesowe, zmierzające do przedłużenia postępowania (na rozprawie w dniu 31 marca 2015 roku pełnomocnik wnosil o przeprowadzenie nowych wniosków dowodowych motywując to późnym umocowaniem do prowadzenia sprawy). Nawet zaś gdyby zachowanie pozwanej dało się ocenić w inny sposób (którego apelująca nie przedstawia), to i tak nie zmienia to faktu, że w niniejszym postępowaniu strona pozwana cofnęła pełnomocnictwo procesowe dotychczasowemu pełnomocnikowi, mając pełną świadomość tego, że następnego dnia odbędzie się rozprawa. Jeśli zatem apelująca zamierzała dokonać zmiany pełnomocnika, mogła uczynić to wcześniej. Co więcej, zanim strona pozwana udzieliła pełnomocnictwa adwokat A. A. była reprezentowana przez adwokata W. Ż. (1), co

potwierdza pełnomocnictwo udzielone przez pozwaną temu pełnomocnikowi w dniu 12 lutego 2015 roku (k. 255). Profesjonalna reprezentacja odbywała się zatem w sposób ciągły, gdyż w dniu cofnięcia pełnomocnictwa adwokatowi W. Ż. (1) pozwana udzieliła umocowania adwokat A. A.. Nie było zatem żadnych przeszkód, aby to adwokat W. Ż. (1) zgłosił wniosek o przesłuchanie świadków w osobach A. N., J. D., J. L., S. D. oraz A. R. przed terminem rozprawy wyznaczonej w dniu 31 marca 2015 roku. Ponadto, należy z całą mocą podkreślić, że o przesłuchanie świadków mogła także wnieść strona pozwana osobiście. Pomijając już, że mogła to uczynić wówczas, gdy była reprezentowana przez pełnomocników, to z pewnością wniosek dowodowy powinna złożyć w odpowiedzi na pozew, który samodzielnie zredagowała i złożyła do sądu. Tymczasem apelująca w ogóle pomija, że takie pismo zostało złożone 19 sierpnia 2014 roku i tym samym nie wyjaśnia, dlaczego dowód z przesłuchania świadków nie mógł znaleźć się w jego treści. Tym bardziej, że przeprowadzenie spóźnionych dowodów jest uzależnione od wykazania, że strona nie mogła powołać ich wcześniej (vide art. 217 § 2 k.p.c.). Co więcej, pełnomocnik pozwanej w osobie A. A. został zapytany na rozprawie, która odbyła się w dniu 31 marca 2013 roku, czy ma dowody na okoliczność nakładów poniesionych na dzierżawionej nieruchomości. W odpowiedzi pełnomocnik ten wskazał, że takich dowodów nie posiada, a Z. P. obiecał pełnomocnikowi dostarczyć takie dowody w terminie późniejszym. Przy czym, co wymaga podkreślenia, pełnomocnik uzupełnił swą wypowiedź stwierdzeniem, że wie, iż sąd może potraktować te działania jako zmierzające do przedłużania postępowania (vide 00:11:13 minuta nagrania, k. 378).

Ostatecznie, uznając zarzut naruszenia art. 217 § 2 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku o przesłuchanie świadków jako oczywiście bezzasadny, należy podkreślić, że wnioski dowodowe pełnomocnik pozwanej w osobie A. A. złożył dopiero w mowie końcowej, poprzedzającej zamknięcie rozprawy. Niezależnie od tego, że przeprowadzenie tych dowodów niewątpliwie wpłynęłoby na przedłużenie procesu, o czym mowa w art. 217 § 2 k.p.c., należy też zwrócić uwagę, że wnioski te nie spełniały warunków formalnych, których zachowanie umożliwia przeprowadzenie dowodu przez sąd. Analogicznie do art. 236 k.p.c. strona powinna przedstawić nie tylko fakty, których stwierdzenia wnoszonym dowodem się domaga, ale także powinna prawidłowo oznaczyć środek dowodowy. Samo odwołanie się do imienia i nazwiska świadka nie jest wystarczające, gdyż do dokonania czynności przesłuchania konieczne jest ustalenie adresu do doręczenia wezwania. Tym bardziej, wymogi te powinny być zachowane jeśli wniosek dowodowy i to dodatkowo spóźniony, przedstawiony w mowie końcowej, zgłasza pełnomocnik, który świadczy pomoc prawną w sposób profesjonalny.

Sąd Apelacyjny uznał zatem, że nie ma żadnych podstaw do kwestionowania decyzji sądu, który oddalił wniosek o przesłuchanie świadków, podobnie jak nie ma podstaw do podważania postanowienia tego sądu o oddaleniu wniosku o przesłuchanie reprezentanta strony pozwanej. Apelująca pomija, że na rozprawie, która odbyła się w dniu 17 lutego 2015 roku sąd wezwał na kolejną rozprawę Z. P., którego zamierzał przesłuchać w charakterze strony. Wezwanie to Z. P. odebrał osobiście w dniu 16 marca 2015 roku (vide karta 349), ale na termin tej rozprawy się nie stawił. W imieniu spółki ustanowił natomiast nowego pełnomocnika, o czym była mowa powyżej i nadesłał faks (nie podpisany), z którego wynikało, jak trafnie wskazał w swym uzasadnieniu sąd pierwszej instancji, że wezwany nie ma żadnego związku z firmą i przedmiotem procesu, gdyż jego sukcesorem jest (jak podał Z. P.) (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo - akcyjna. Jedyne na wypadek, gdyby sąd uznał za konieczne przesłuchanie go, Z. P. złożył wniosek o przesłuchanie w trybie pomocy prawnej. Te okoliczności wskazują na to, że wniosek sądu pierwszej instancji stwierdzający nieprzydatność dowodu z przesłuchania Z. P. był trafny. Jeśli bowiem przedstawiciel pozwanej nie widzi podstaw do składania zeznań, twierdzi, że nic go ze sprawą nie łączy, to trudno zakładać, aby przedstawił on całokształt sytuacji faktycznej związanej z dochodzonym w niniejszym procesie roszczeniem, jak zdaje się chciałaby tego pozwana. Tym bardziej, że mało wiarygodne jest aby jego stanowisko co do następstwa prawnego wynikało z niewiedzy, jak twierdzi aktualnie apelująca, skoro Z. P. udzielił w imieniu pozwanej pełnomocnictwa procesowego adwokatowi W. Ż. (1). Tym samym działając w imieniu pozwanej uznał, że poprzednie pełnomocnictwo udzielone temu adwokatowi przez spółkę (...) było nieprawidłowe. Potwierdził to adwokat W. Ż. (1), który w piśmie z dnia 16 lutego 2015 roku napisał, że w związku z brakiem sukcesji przedstawia pełnomocnictwo udzielone przez zarząd spółki wpisany w KRS (to jest Z. P.), który zarazem potwierdził wszystkie dotychczasowe czynności procesowe. Skoro zatem Z. P. 12 lutego 2015 roku uważał, że jest reprezentantem pozwanej (podpisał się na pełnomocnictwie procesowym), to nie można twierdzić, jak to czyni apelująca, że 23 marca 2015 roku o tym nie wiedział. Co więcej,

gdyby Z. P. faktycznie pozostawał w przekonaniu, że nie jest reprezentantem strony niniejszego procesu, to nie udzieliłby pełnomocnictwa procesowego adwokatowi A. A., która stawiała się na rozprawę w dniu 31 marca 2015 roku i nie deklarowałaby jej – a tak wynika z jej twierdzeń, przedstawienia dowodów na okoliczność zasadności wypowiedzenia umowy dzierżawy. Zdaniem Sądu Apelacyjnego takie zachowanie reprezentanta strony pozwanej zmierza do utrudnienia postępowania, a w szczególności zgromadzenia dowodów i jako takie nie może korzystać z ochrony w ramach zarzutów apelacyjnych. Tym bardziej, że poza złą wolą i dążeniem do przedłużenia postępowania przez Z. P., Sąd Okręgowy wskazał na pełną sprzeczności postawę reprezentanta pozwanej, o której skarżąca w apelacji już nie wspomniała. Poza samym stanowiskiem co do następstwa prawnego, które jak wyżej opisano było wewnętrznie sprzeczne, Z. P. udzielał bowiem pełnomocnictwa z datą poprzedzającą termin rozprawy, choć sam dokument wypełniał co najmniej tydzień wcześniej. Deklarował też adwokatowi A. A. przedłożenie dowodów, których nie przedstawił. Sprzeczne stanowisko Z. P. odnosi się także do wniosku o przesłuchanie go w trybie pomocy prawnej. Skarżąca, uzasadniając wniosek o przesłuchanie Z. P. w trybie pomocy prawnej, wywodziła w swej apelacji, że reprezentant pozwanej mieszka 750 km od K.. Sam zainteresowany podawał, że nie ma środków finansowych na dojazd oraz jego stan zdrowia nie pozwala na przyjazd. Tymczasem, w odpowiedzi na pozew, gdzie wniosek o przesłuchanie Z. P., zostało złożony przez niego samego (jako przedstawiciela pozwanej spółki), przedstawiciel spółki nie wnosił o przesłuchanie w tym trybie. Wprawdzie strona zawsze może skorzystać z pomocy prawnej i zmodyfikować wniosek dowodowy, to jednak w tej sprawie, w kontekście wyżej opisanej, sprzecznej postawy Z. P., wniosek o przesłuchanie przed Sądem Rejonowym w Jastrzębiu Zdroju złożony przed rozprawą wyznaczoną w celu jego przesłuchania także należało ocenić jako zmierzający do przewleczenia postępowania, co słusznie uczynił sąd pierwszej instancji. Ostatecznie, podzielając ocenę prawną wniosku o przesłuchanie strony pozwanej dokonaną przez Sąd Okręgowy należy też wspomnieć o charakterze dowodu z przesłuchania strony, który nie może – a tak wynika z treści apelacji, stanowić super dowodu, który udowodniłby wszystkie fakty podnoszone przez skarżącą, których nie zdołała wykazać za pośrednictwem innych dowodów. Dowód z przesłuchania stron ma charakter subsydiarny i stanowi jedynie formę uzupełnienia postępowania dowodowego w wypadku, gdy pozostały niewyjaśnione fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 299 k.p.c.). W szczególności zaś nie jest jego rolą umożliwienie stronie osobistego odniesienia się do twierdzeń i wywodów strony przeciwnej (vide wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 3 października 2012 roku, sygn. akt I ACa 371/12, LEX nr 1238220).

Brak podstaw do uwzględnienia zarzutów opartych na art. 217 § 2 k.p.c. powoduje, że także w postępowaniu apelacyjnym dowody te nie mogły być przeprowadzone. Dowód ze świadków oraz dowód z przesłuchania przedstawiciela pozwanej w trybie pomocy prawnej apelująca mogła skutecznie przedstawić w postępowaniu przed pierwszą instancją. Skoro więc pozwana przy zachowaniu należytej staranności procesowej mogła zachować inicjatywę dowodową, to ponowione przez nią dowody podlegały oddaleniu na podstawie art. 381 k.p.c., o czym rozstrzygnięto postanowieniem wydanym na rozprawie apelacyjnej w dniu 16 grudnia 2015 roku. Strona pozwana mogła powołać w postępowaniu przed Sadem Okręgowym także pozostałe zawnioskowane w apelacji dowody z dokumentów w postaci kosztorysu inwestorskiego, który powstał 28 kwietnia 2013 roku, a więc na długo przed wytoczeniem sporu sądowego oraz dowodu z dokumentacji zdjęciowej, sporządzonej rzekomo przed remontem obiektu.

Przechodząc zatem do oceny zgromadzonego w tej sprawie materiału dowodowego sąd odwoławczy w całej rozciągłości podziela stanowisko sądu pierwszej instancji, uznając, że dokonana przez ten sąd ocena dowodów jest trafna, wszechstronna i co istotne, zgodna z art. 233 § 1 k.p.c. Sąd Apelacyjny nie dopatrył się uzasadnionych podstaw do formułowania przez pozwaną zarzutów, na których również opierała się jej apelacja, a które dotyczyły uchybienia przepisowi art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, co miałyby wpłynąć na dokonanie przez Sąd Okręgowy błędnych ustaleń faktycznych. Zdaniem Sądu odwoławczego, argumenty zawarte w uzasadnieniu apelacji oraz analiza materiału sprawy dokonana w ramach kontroli instancyjnej nie uzasadniały wniosku, że Sąd pierwszej instancji - weryfikując zebrane dowody - uczynił to z naruszeniem reguł swobodnej ich oceny. W orzecznictwie podkreśla się, że ocena wiarygodności i mocy dowodów przeprowadzonych w danej sprawie wyraża istotę sądenia w części dotyczącej ustalenia faktów, ponieważ obejmuje rozstrzygnięcie o przeciwstawnych twierdzeniach stron na podstawie własnego przekonania sędziego powziętego w wyniku bezpośredniego zetknięcia się ze świadkami, dokumentami i innymi środkami dowodowymi. Powinna odpowiadać

regułom logicznego rozumowania wyrażającym formalne schematy powiązań pomiędzy podstawami wniosku i wnioskami oraz uwzględniać zasady doświadczenia życiowego wyznaczające granice dopuszczalnych wniosków i stopień prawdopodobieństwa ich występowania w danej sytuacji. Jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza więc wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w powiązaniu wniosków z zebranymi dowodami, lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo - skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (por. wyrok Sądu Najwyższego z 27 września 2002 r., IV CKN 1316/00, LEX nr 80273). Dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie wystarcza zatem stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest tu wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie sądu w tym zakresie. W szczególności skarżący powinien wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając (tak Sąd Najwyższy m.in. w orzeczeniach z dnia: 23 stycznia 2001 r., IV CKN 970/00, LEX nr 52753; 12 kwietnia 2001 r., II CKN 588/99, LEX nr 52347; 10 stycznia 2002 r. II CKN 572/99, LEX nr 53136). Wobec tego zarzucenie naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów nie może polegać tylko na przedstawieniu przez stronę alternatywnego stanu faktycznego, ale na podważeniu podstaw tej oceny z wykazaniem, że jest ona rażąco wadliwa lub oczywiście błędna (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 12 kwietnia 2001 r., II CKN 588/99, LEX nr 52347; z dnia 2 kwietnia 2003 r., I CKN 160/01, LEX nr 78813; z dnia 15 kwietnia 2004 r., IV CK 274/03, LEX nr 164852; z dnia 29 czerwca 2004 r., II CK 393/03, LEX nr 585758).

Apelacja pozwanej wyraża zaś w rzeczywistości co najwyżej jedynie taką alternatywną wersję oceny dowodów w sprawie, co w świetle powyższych rozważań teoretycznych nie mogło odnieść zamierzonego przez apelującego skutku. Uzasadnienie apelacji w zakresie zarzutu naruszenia art. 233 k.p.c. skupia się wszak na przedstawieniu preferowanej przez pozwaną mocy przeprowadzonych w sprawie dowodów oraz wyprowadzaniu stąd wniosków, które w przekonaniu apelującej miałyby potwierdzić jego stanowisko. Jak to zostało jednak wyjaśnione, jeśli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby zostało wykazane, że z tego samego materiału dałoby się wysnuć równie logiczne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego wnioski odmienne. Nawet więc gdyby na tle zebranych w niniejszej sprawie dowodów można byłoby próbować zrekonstruować jakieś dwie wersje wydarzeń, to Sąd Apelacyjny stwierdza, że w tym właśnie wyraża się uprawnienie sądu do swobodnej oceny dowodów, iż sąd może dokonać wyboru jednej z tych wersji i taka ocena musi się ostać, jeśli pozostaje w zgodzie z zasadami doświadczenia życiowego oraz jest logicznie poprawna. Zdaniem Sądu odwoławczego, ocena dowodów dokonana przez Sąd pierwszej instancji w przedmiotowej sprawie nie narusza ani reguł logicznego myślenia, ani zasad doświadczenia życiowego, czy właściwego kojarzenia faktów. Nie sposób również przypisać temu Sądowi błędu w ocenie mocy poszczególnych dowodów, a nadto Sąd ten oceniając pojedyncze dowody – zgodnie z przepisem art. 233 § 1 k.p.c. – odniósł ich znaczenie do całego, zebranego w sprawie materiału dowodowego.

Podkreślić należy, co nie wynika ze stanowiska strony apelującej, że materiał dowodowy na okoliczność istnienia nakładów pozwanej bądź wad w przedmiocie najmu (które to pojęcia pozwana w apelacji niezasadnie ze sobą utożsamia, o czym niżej) sprowadzał się do umowy dzierżawy wraz z aneksami oraz korespondencji stron. Przy czym niesporne jest, że strona powodowa w treści swych pism kierowanych do pozwanej zaprzeczała, aby pozwana poniosła jakiegokolwiek nakłady, bądź też aby dzierżawiony obiekt posiadał wady uniemożliwiające jego użytkowanie zgodnie z umówionym przeznaczeniem. Niewielki materiał dowodowy, oceniony wszechstronnie, przy uwzględnieniu stanowisk procesowych obu stron pozwolił przyjąć, że pozwana nie wykazała żadnej ze swych wierzytelności wobec powoda. Pozwana przedstawiła natomiast w apelacji wybrane dowody, które uznała za korzystne dla siebie, nie tylko nie odnosząc ich do całokształtu okoliczności sprawy, ale przeprowadzając też ich własną, życzliwą jej twierdzeniom wykładnię. W ten sposób postąpiła bowiem wobec dokumentów w postaci aneksu numer (...) i protokołu zdawczo odbiorczego ośrodka, uchylając się od wnikliwej i rzetelnej oceny zawartych w tym dowodach danych i skutków

prawnych, jakie dokumenty te wywołały. Co więcej, w swej wersji zdarzeń pozwana nie przeczyła, że obejrzała obiekt dzierżawy, ale mimo tego oczekiwała, że sąd uzna jej stanowisko za usprawiedliwione. Tym samym zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. jako polemiczny nie podlegał uwzględnieniu.

Prawidłowe rozważania sądu pierwszej instancji i poczynione przez niego uwagi do materiału dowodowego należy poprzedzić tym uzupełnieniem, że w pismach przedprocesowych jako podstawę kompensaty roszczeń pozwana wskazała art. 664 § 1 k.c., co świadczy o tym, że zanim doszło do sprawy sądowej domagała się przywrócenia ekwiwalentności świadczeń, a nie potrącenia wzajemnych wierzytelności w trybie art. 498 k.c. Obie te instytucje są bowiem całkowicie odmienne i wynikają z innych okoliczności faktycznych, których pozwana w sposób jasny w procesie nie przedstawiła. W przypadku potrącenia pozwana powinna wykazać, że przysługuje jej wierzytelność pieniężna. Może się ona wywodzić ze szkody w postaci straty lub utraconych korzyści, które należy wykazać tak co do zasady, jak i co do wysokości. Z kolei w przypadku roszczenia z art. 664 § 2 k.c. wycenienie podlega wartości czynszu jaka byłaby ekwiwalentna za obiekt z wadą uniemożliwiającą jego używanie zgodnie z umówionym przeznaczeniem, której strona dzierżawiąca przy zawieraniu umowy nie знаła. Tymczasem w żadnym z pism procesowych, łącznie ze złożoną apelacją, pozwana nie wskazuje precyzyjnie, jakie ma wierzytelności wobec powoda, a jakie wady obiektu obniżają jego czynsz. Co więcej, pojęcia te są traktowane przez skarżącą zamiennie, gdyż pisząc o wierzytelności pozwana twierdzi, że czynsz powinien ulec obniżeniu, a pisząc o potrąceniu powołuje się na wady obiektu.

Tym niemniej, z treści przedprocesowej korespondencji prowadzonej pomiędzy stronami, jaka została załączona do akt niniejszego postępowania, wynika, że w wezwaniu do zapłaty z dnia 22 listopada 2013 roku pozwana domagała się rozliczenia kosztów (określonych jako nakłady plus straty) z czynszem dzierżawnym. Wskazała przy tym, że szczegółowe rozliczenie wraz z podstawą prawną tego roszczenia znajduje się w piśmie z 22 lipca 2013 roku, w którym wyraźnie powołano się na art. 664 § 2 k.c. Co więcej, w piśmie z dnia 16 stycznia 2014 roku pozwana domagała się usunięcia usterek i wskazała, że chodzi jej o przewidywany (a nie poniesiony) koszt niezbędnych napraw. Koresponduje to zresztą z dwukrotnym żądaniem pozwanej kierowanym do powoda o dokonanie remontu obiektu. Kierując się zatem art. 65 § 1 k.c. sąd odwoławczy uznał, że skoro pozwana podała w pismach przedprocesowych podstawę prawną żądania, domagała się, aby to powód wykonał naprawy, a nadto twierdziła, że koszty napraw i remontów, które kompensowała z czynszem są planowane, a nie poniesione, to roszczenie o obniżenie czynszu, którego domagała się w swych pismach przedprocesowych było wywodzone z art. 664 § 2 k.c. W takiej zaś sytuacji, nawet gdyby przyjąć, że jej żądanie jest zasadne, pozwana nie miała prawa, choć faktycznie tak uczyniła, wstrzymać się z zapłatą całości czynszu. Zgodnie bowiem z ugruntowanym orzecznictwem Sądu Najwyższego wyrażonym choćby w wyroku tego Sądu z 12 października 2011 r., sygn. akt II CSK 29/11, wynika, że przepisy art. 664 w związku z art. 694 k.c. (zresztą żadne inne) nie dają najemcy czy dzierżawcy prawa do powstrzymania się w ogóle z zapłatą czynszu. Przepisy te uprawniają jedynie do żądania obniżenia czynszu albo do wypowiedzenia umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia (LEX nr 1043996). Już zatem z tej przyczyny stanowisko pozwanej, w którym utrzymywała, że nie zalega z zapłatą czynszu nie zasługuje na uwzględnienie.

Niezależnie od tego, że pozwana powinna zapłacić część czynszu, a nie wstrzymać się z zapłatą całości, Sąd Apelacyjny w całej rozciągłości podziela stanowisko Sądu Okręgowego, który przyjął, że pozwana nie wykazała, aby przedmiot dzierżawy miał wady, o których skarżąca nie wiedziała w chwili zawarcia umowy, w rozumieniu art. 664 § 3 k.c. Z akt sprawy wynika, że w toku procedury przetargowej pozwana miała możliwość zapoznania się ze stanem budynku, czemu sama nie przeczy. Wprawdzie pozwana twierdzi, że pokazano jej kilka pomieszczeń w jednym z sześciu budynków znajdujących się na dzierżawionym obiekcie, ale nie wykazała aby nie mogła zapoznać się ze stanem pozostałych zabudowań. Zgodnie z art. 6 k.c. strona, która z określonych faktów wywodzi korzystne dla siebie skutki prawne, powinna je wykazać za pomocą dowodów, przy czym w orzecznictwie przyjmuje się, że takim dowodem nie mogą być twierdzenia samej strony przedstawione w jej pismach procesowych. Tymczasem pozwana tylko takie twierdzenia przywołała. Powyższe nie pozwala zatem przyjąć, że pozostałych budynków skarżąca nie obejrzała z uwagi na – jak twierdzi, przeszkody stawiane przez powoda, którym ten zaprzecza. Co więcej, obiekt za stronę dzierżawiącą odebrała A. N., która nie wniosła zastrzeżeń (vide pismo z 15 kwietnia 2013 roku) co do prawidłowości przeprowadzonego spisu z natury, jak i do członków zespołu spisowego. Nie jest przy tym

wystarczającym usprawiedliwieniem takiego postępowania, podnoszony przez apelującą, brak wiedzy A. N. o treści umowy dzierżawy zawartej pomiędzy powodem a pozwaną. Pozwana winna wykonywać swoje zobowiązania z należytą starannością w sposób uwzględniający zawodowy charakter jej działalności (a takim – jak wynika z przetargu była organizacja wycieczek zbiorowych). Strona przeciwna miała zatem prawo wymagać od pozwanej dokonania odbioru obiektu przez upoważnione osoby, kompetentne w zakresie oceny zgodności obiektu z umową, gdyż jego protokolarne przekazanie jest bardzo ważną czynnością w ramach wykonywania umowy dzierżawy. Obowiązek dokładnego zapoznania się ze stanem obiektu wynika także z przytoczonego wcześniej art. 664 § 3 k.p.c. Jeśli zatem apelująca przyznaje, że A. N. nie miała wiedzy co do wzajemnych ustaleń stron, a mimo to obiekt odebrała, a nadto, że Z. P. nie zapoznał się ze stanem całego obiektu (choć nie wykazała, że nie mógł), to jest to dowód na istnienie poważnych zaniedbań w wywiązywaniu się z obowiązków dzierżawcy, za które odpowiedzialność nie powinien ponosić powód, a pozwana.

Jednocześnie sąd pierwszej instancji trafnie ocenił, że pozwana nie wykazała, aby stan ośrodka nie był jej znany (mimo zasłaniania się przeszkodami w jego oględzinach). Apelująca nie odnosi się bowiem do tego, że w umowie dzierżawy strony przewidziały nakłady na obiekt w postaci wszelkich napraw i bieżących remontów (vide § 2 pkt 2.3 umowy), a nawet przewidziały przedłużenie okresu dzierżawy, jeśli dzierżawca przeprowadzi modernizację ośrodka (vide § 6 pkt 32 umowy). Choć szczególną uwagę zwrócił na te zapisy sąd pierwszej instancji pozwana w ogóle się do nich nie odniosła i stanowczo twierdziła, wspierając się własną wersją wydarzeń, że Z. P. nie obejrzał całego ośrodka, a tylko jego niewielką część. O tym, że pozwanej znany był stan budynków przekonuje też protokół przeglądu stanu technicznego ośrodka wycieczkowego przeprowadzonego w dniach od 10 kwietnia do 15 kwietnia 2013 roku, z którego wynika, że wszystkie obiekty ośrodka wraz z terenem wykazują brak wykonywania bieżących konserwacji w zakresie prac remontowo – porządkowych. Gdyby stan ośrodka wynikający z protokołu nie był pozwanej znany w dniu zawarcia umowy dzierżawy należałoby oczekiwać zgłoszenia z jej strony zastrzeżeń co do możliwości używania jej przedmiotu zgodnie z umówionym przeznaczeniem (jak czyniła to apelująca później). Tymczasem począwszy od zawarcia umowy (to jest od 4 kwietnia 2013 roku) do 18 czerwca 2013 roku pozwana takich zastrzeżeń w ogóle nie zgłaszała. Co więcej, apelująca podnosząc zarzut naruszenia art. 333 § 3 k.p.c. przyznała, że użytkuje obiekt zgodnie z jego przeznaczeniem, ale już nie wyjaśniła jak się to ma do jej wcześniejszych wywodów o przekazaniu przez powoda obiektu, który się do takiego użytkowania nie nadaje. Trafnie przy tym Sąd Okręgowy zaznaczył, że pozwana zakontraktowała wczasy i kolonie na 2013, 2014 i 2015 rok. Podkreślić przy tym należy, że według pozwanej remont uzdatniający ośrodek do umówionego użytku miał być bardzo rozległy. Jak wynika z pisma pozwanej z dnia 2 sierpnia 2013 roku miał on obejmować doprowadzenie całego budynku A do stanu używalności, wykonanie nowej instalacji elektrycznej w kuchni, zaplecza kuchennego i stołówki, nałożenie nowych pokryć dachowych z kominami, orynowaniem i przewodami wentylacyjnymi w pięciu budynkach mieszkalnych oraz kuchni, wykonanie izolacji podłóg pod brodzikami oraz remontu wszystkich zadaszeń. Tymczasem pozwana nie wyjaśniła, dlaczego mimo niewykonania tych prac, ośrodek jest nadal zdalny do użytku i faktycznie eksploatowany. Powód nie przeprowadził tych napraw, a dzierżawca nie wykazał, aby je przeprowadził samodzielnie (o czym będzie mowa poniżej).

Reasumując, pozwana nie tylko nie wykazała, aby nie wiedziała o wadach w chwili zawierania umowy dzierżawy, ale też aby wady te (o ile istniały) uniemożliwiały korzystanie z obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem. Tym samym, skarżąca nie udźwignęła ciężaru udowodnienia, że ziszczyły się materialnoprawne przesłanki żądania obniżenia czynszu zgodnie z art. 664 § 2 k.c., co, poza wspomnianym wcześniej brakiem możliwości uchylecia się od płatności czynszu w ogóle, jest kolejną podstawą uznania twierdzeń pozwanej o braku wymagalnych zobowiązań powoda za nietrafne.

Odnosząc się zatem do ostatniej kwestii związanej z istnieniem wymagalnego czynszu powoda, a mianowicie zarzutu potrącenia, wskazać należy, że skoro pozwana w ramach korespondencji przedprocesowej powoływała się na obniżenie żądania czynszu w oparciu o art. 664 § 1 k.c., to tym samym nie mogła zgłaszać zarzutu potrącenia z art. 498 k.c. Stąd też zasadny jest wniosek, że zarzut potrącenia zgłosiła po raz pierwszy dopiero w piśmie procesowym z dnia 9 października 2014 roku, w którym adwokat W. Ż. (1) podał, że pozwanej przysługuje zarzut potrącenia i z tego zarzutu korzysta. Zgodnie zaś z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 7 listopada 2008 roku, sygn. akt II CSK 243/08 (LEX nr 560544) od potrącenia jako czynności materialnoprawnej, odróżnić trzeba zarzut potrącenia będący czynnością

procesową. Oświadczenie o potrąceniu, o którym mowa w art. 499 k.c., jest czynnością materialnoprawną powodującą - w razie wystąpienia przesłanek określonych w art. 498 § 1 k.c. - odpowiednie umorzenie wzajemnych wierzytelności, natomiast zarzut potrącenia jest czynnością procesową, polegającą na żądaniu oddalenia powództwa w całości lub w części z powołaniem się na okoliczność, że roszczenie objęte żądaniem pozwu wygasło wskutek potrącenia. Oświadczenie o potrąceniu stanowi zatem materialnoprawną podstawę zarzutu potrącenia. Z pełnomocnictwa udzielonego adwokatowi W. Ż. (1) nie wynika natomiast, aby miał on umocowanie do dokonywania czynności materialnoprawnych. Co więcej, z treści pełnomocnictwa płynie wniosek, że następnie potwierdzone zostały jedynie czynności procesowe, a nie materialnoprawne (abstrahując od dopuszczalności następczego potwierdzenia czynności materialnoprawnych). Tym samym zarzut potrącenia zgłoszony przez adwokata W. Ż. (1) należało uznać za podniesiony przez osobę nieuprawnioną.

Oświadczenie o potrąceniu zawarte w piśmie z 9 października 2013 roku nie wskazuje też wyraźnie, jakich wierzytelności dotyczy, zwłaszcza, że zarówno powód, jak i pozwana powoływali się na kilka wierzytelności. Powód wskazywał na czynsz i opłatę za bezumowne korzystanie z obiektu przez pozwaną, a pozwana powoływała się na koszty remontu, zakupu wyposażenia i utracone korzyści z powodu odwołanych zakwaterowań. Oświadczenie nie spełnia więc wymogów przewidzianych w art. 498 k.p.c., co też, podobnie jak brak umocowania materialnoprawnego, prowadzi do wniosku, że jest ono nieskuteczne. Zgłoszenie zarzutu potrącenia jest formą dochodzenia roszczeń zrównaną co do skutków z powództwem, dlatego podlega tym samym wymogom, które stawiane są dla powództwa (patrz wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 25 maja 2006 r. I ACa 1315/2005). W związku z tym przypomnieć należy, że przedmiotem procesu cywilnego jest roszczenie procesowe, które zostaje po raz pierwszy przedstawione w pozwie, zgodnie z wymaganiami wynikającymi z art. 187 § 1 k.p.c. Musi ono zatem obejmować dwa obligatoryjne elementy, tj. określenie żądania oraz uzasadniające je okoliczności faktyczne. Podstawą orzeczenia nie mogą być zaś okoliczności faktyczne, których strona nie objęła swymi twierdzeniami (art. 321 § 1 k.p.c.).

Nawet zaś gdyby przyjąć, że zarzut potrącenia zgłoszony 6 października 2014 roku mógłby być uznany za prawidłowy, mimo braku umocowania pełnomocnika oraz jego ogólności, to i tak sformułowany dopiero w postępowaniu sądowym nie mógłby odnosić się do zdarzeń, które miały miejsce przed jego podniesieniem. Zarzut nie miałby zatem zastosowania w stosunku do stanu rozliczeń stron na dzień wypowiedzenia umowy dzierżawy.

W przypadku zaś, gdyby uznać, że pozwana powoływała się na zarzut potrącenia w pismach przedprocesowych (do czego zdaniem sądu odwoławczego nie ma podstaw faktycznych), to ostatecznie należałoby przyjąć, jak trafnie ocenił tę kwestię Sąd Okręgowy, że pozwana nie wykazała, aby przysługiwała jej wierzytelność pieniężna wobec powoda z tytułu nakładów poniesionych na ośrodek. Ekspozowany przez pozwaną aneks numer (...) do umowy dzierżawy istotnie wskazywał na poniesienie znacznych kosztów, niezbędnych do uruchomienia ośrodka w terminie, ale strona skarżąca pomija, że strony porozumiały się w tym aneksie, że z tytułu tych prac przesunięty zostanie termin płatności czynszu dzierżawnego, a w żadnym z późniejszych pism przedprocesowych pozwana nie odwoływała się do kosztów wspomnianych w tym aneksie. Znajduje zatem oparcie w faktach ten wniosek, że nie o te koszty chodziło pozwaniej w pismach z 22 lipca 2013 roku i wezwaniu z 22 listopada 2013 roku. Tym bardziej, że aneks numer (...) został zawarty w związku z pismem Z. P. z dnia 27 maja 2013 roku (vide k. 99), w którym wspomina on o innych pracach, aniżeli remonty i modernizacja istniejących obiektów. W piśmie odwołuje się on bowiem do podłączenia wody oraz dużej ilości prac i czynności niezbędnych do przywrócenia obiektu do funkcjonalności. Co więcej, nie można wykluczyć (pозwana w apelacji w ogóle się do tego nie odnosi), że wykonane prace, wspomniane w piśmie z 27 maja 2013 roku, stanowiły bieżące remonty i naprawy, które zgodnie z § 2 pkt 2.3. umowy dzierżawy skarżąca powinna ponieść we własnym zakresie. Nawet zaś, gdyby przyjąć, że są to nakłady, które obciążałyby powoda, a pozwana je wykonała, to skarżąca musiałaby wykazać wysokość swojej wierzytelności, czemu nie podołała. Sam aneks numer (...) wspomina jedynie o znacznych kosztach, ale nie precyzuje ich wysokość. Tym samym bez dodatkowych dowodów, w postaci choćby faktur przedstawiających konkretne kwoty i dokumentów potwierdzających zapłatę tych należności, nie może stanowić on podstawy potrącenia jakiegokolwiek roszczenia.

Tym bardziej zatem Sąd Apelacyjny nie dostrzega podstaw prawnych do uwzględnienia zarzutu potrącenia wierzytelności powoda z innymi wierzytelnościami pozwaniej, które nie zostały wspomniane w aneksie numer (...)

i poza twierdzeniami pozwanej, nie ma dowodu na ich istnienie. Fakt poniesienia kosztów remontów i zakupu wyposażenia na kwoty odpowiednio 168 018 złotych i 67 930 złotych nie zostały bowiem przez skarżącą wykazane. Zresztą ona sama nie kwestionuje już tej części rozważań sądu pierwszej instancji w swej apelacji, podobnie jak nie podważa wniosku tego sądu poczynionego odnośnie utraconych korzyści wynikających z niemożności przyjęcia wcześniej zarezerwowanych grup. Pozwana nie przedstawiła żadnego dowodu na rezerwację grup, fakt ich odwołania, dokumentów księgowych wykazujących dochody w przeliczeniu na osobę w poszczególnych okresach wypoczynku. Ocena utraconych korzyści wymagała przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego, o którego pozwana także nie wносиła. Stąd wniosek, że w świetle przedstawionych wyżej rozważań pozwana nie wykazała, aby skutecznie dokonała kompensaty jakiegokolwiek wierzytelności, która by jej przysługiwała. Trafna jest zatem ostateczna konkluzja sądu pierwszej instancji, który uznał, że roszczenie powoda o zapłatę czynszu było jak najbardziej wymagalne w chwili wypowiedzenia umowy dzierżawy. Pozwana miała bowiem dokonać płatności z końcem roku 2013, czego zarówno poprzez zapłatę jak i poprzez kompensatę zobowiązań, nie uczyniła. Tym samym, przewidziane w aneksie numer (...) do umowy dzierżawy prawo powoda do rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia miało oparcie w podstawie faktycznej, a w szczególności we wzajemnych rozliczeniach stron. Tym samym powód skutecznie z tego prawa skorzystał. Tym bardziej, że fakt niezapłacenia czynszu dzierżawnego przez pozwaną został stwierdzony prawomocnym wyrokiem. Skuteczne rozwiązanie umowy dzierżawy wywołało obowiązek zwrotu jej przedmiotu przez pozwaną, czego ta dobrowolnie nie chciała uczynić. Ostatecznie obowiązek takiego zwrotu został prawidłowo stwierdzony w zaskarżonym niniejszą apelacją wyroku na podstawie art. 222 § 1 k.c.

Wraz z wydaniem wyroku przez Sąd Apelacyjny wyrok Sądu Okręgowego stał się prawomocny, co oznacza, że powód może egzekwować przewidziany w niej obowiązek bez potrzeby posiadania rygoru natychmiastowej wykonalności. Zawarte zatem w apelacji zarzuty naruszenia art. 333 § 3 k.p.c. straciły na aktualności. Tym niemniej sąd odwoławczy podziela stanowisko sądu pierwszej instancji, że dalsze pozostawanie obiektu w posiadaniu skarżącej mogło narazić powoda na znaczną szkodę.

W konsekwencji takich ustaleń, nie podzielając w żadnej części zarzutów apelacyjnych pozwanej, sąd drugiej instancji złożoną w sprawie apelację ocenił jako pozbawioną zasadności i jako taką oddalił w całości (art. 385 k.p.c.).

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł zgodnie z jego wynikiem, z uwzględnieniem treści art. 98 § 1 i 3 k.p.c. i art. 108 § 2 k.p.c. Na koszty powoda składało się wynagrodzenie jego profesjonalnego pełnomocnika procesowego ustalone w oparciu o § 6 pkt 6 w związku z § 12 ust. 2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.