

Sygn. akt I ACa 24/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 kwietnia 2016 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Ryszard Iwankiewicz
Sędziowie:	SA Artur Kowalewski SA Małgorzata Gawinek (spr.)
Protokolant:	st. sekr. sądowy Olga Sikorska-Łatacz

po rozpoznaniu w dniu 31 marca 2016 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością
w S.

przeciwko "(...)" spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w K.

o ustalenie

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Koszalinie

z dnia 7 września 2015 roku, sygn. akt VI GC 75/12

uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Koszalinie, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

Małgorzata Gawinek Ryszard Iwankiewicz Artur Kowalewski

Sygn. akt I ACa 24/16

UZASADNIENIE

Powód - (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. pozwem złożonym 9 sierpnia 2012 roku, wniósł o ustalenie istnienia między powódką a pozwaną – (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w K., stosunku dzierżawy nieruchomości będących w użytkowaniu wieczystym pozwanej o łącznej powierzchni 105530 m⁽²⁾, położonych przy ul. (...) w K., stanowiących działki o numerach ewidencyjnych; (...), opisanych w księgach wieczystych prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Kołobrzegu, V Wydział Ksiąg Wieczystych, za numerami: (...), (...), (...), (...), (...), (...), objętych zawartą między stronami dnia 24 stycznia 2008 roku umową dzierżawy nr (...), na warunkach określonych

w tej umowie, z późniejszymi jej zmianami; ewentualnie, w przypadku nieuwzględnienia tego żądania – ustalenia orzeczeniem, że oświadczenie woli pozwanej z 25 czerwca 2012 roku o wypowiedzeniu w trybie natychmiastowym umowy dzierżawy nr (...) jest nieważne lub bezskuteczne. Powód złożył też wniosek o zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych. Sprawa została zarejestrowana w Sądzie Okręgowym w Koszalinie pod sygnaturą VI GC 75/12.

Pozwany wniosł o oddalenie powództwa i zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych, wskazując na skuteczność swojego wypowiedzenia przedstawionej w pozwie umowy.

Powód nadto wniosł pozew z 23 sierpnia 2012 roku, w którym domagał się ustalenia nieważności postanowień podpisanego w dniu 2 września 2010 roku aneksu nr (...) do umowy dzierżawy nr (...) z 24 stycznia 2008 roku oraz zasądzenia na jego rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych. Sprawa została zarejestrowana w Sądzie Okręgowym w Koszalinie pod sygnaturą VI GC 82/12.

Pozwany wniosł o oddalenie tego powództwa i połączenie tej sprawy do wspólnego rozpoznania ze sprawą o sygn. akt VI GC 75/12.

Sąd Okręgowy w Koszalinie w dniu 13 listopada 2012 roku, na podstawie art. 219 kpc połączył sprawy o sygn. akt VI GC 75/12 i VI GC 82/12 do wspólnego rozpoznania.

Wyrokiem z 7 września 2015 Sąd Okręgowy w Koszalinie:

- ustalił, że aneks nr (...) z 02.09.2010 r. do umowy dzierżawy nr (...) z 24.01.2008 r. łączącej (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w S. a (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K. jest nieważny (pkt I);

- stwierdził, że istnieje umowa dzierżawy nr (...) z 24.01.2008 r. łącząca (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. i (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K. (pkt II);

- zasądził na rzecz powoda od pozwanego kwotę 69.190,00 zł tytułem kosztów postępowania, w tym kwotę 14.434 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego (pkt III).

Sąd ten ustalił, że 24 stycznia 2008 roku powód zawarł ze spółką (...) S.A. z siedzibą w K. (dalej: (...)) umowę dzierżawy nr (...), której przedmiot stanowiło wydzierżawienie powodowi nieruchomości „będących w użytkowaniu wieczystym pozwanego”, o łącznej powierzchni 105530 m², położonych przy ulicy (...) w K., stanowiących działki o numerach ewidencyjnych: (...), opisanych w księgach wieczystych o numerach: (...), (...), (...), (...), (...), (...). Następnie, na podstawie umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z własnością budynków, budowli i urządzeń oraz umowy przenoszącej prawo użytkowania wieczystego gruntu z 17 sierpnia 2009 roku, sporządzonej w formie aktu notarialnego, w prawa i obowiązki (...) wstąpił pozwany. W treści Aneksu do umowy dzierżawy nr (...) z 24 stycznia 2008 roku, którego stronami były strony niniejszego sporu, w § 2 uzgodniono, tekst jednolity umowy dzierżawy i wyrażono wolę związania stron umową, poczynawszy od 1 października 2009 roku. Umowa zawarta została w formie pisemnej z datą pewną; według Sądu Okręgowego umowa ta nie określała na jaki okres została zawarta. Strony uzgodniły (§ 11.2), że wszelkie zmiany do umowy wymagają formy pisemnej z datą pewną, pod rygorem nieważności.

Sąd pierwszej instancji ustalił też, że 2 września 2010 roku strony podpisały Aneks nr (...) do umowy dzierżawy, celem uzupełnienia i ujednoczenia treści załącznika nr 2 i 5 do umowy dzierżawy, z uwzględnieniem wzajemnych interesów i potrzeb. Aneks ten nie zawierał daty pewnej.

Według ustaleń Sądu Okręgowego zgodnie z umową dzierżawy powód użytkuje nabrzeże węglowe przez 9 miesięcy w roku; wyraził zgodę na czasowe wyłączenie nabrzeża (...) przez okres od 15.06 do 15.09 każdego roku celem umożliwienia funkcjonowania tam terminala pasażerskiego, co wedle powoda w praktyce okazało się rozwiązaniem niekorzystnym z punktu widzenia rozwoju Portu. Powód prowadzący od 1995 r. działalność jako spedytor portowy i agent morski transportowy, wykonujący czynności przeładunkowe na rzecz różnych podmiotów, zawierając umowę

dzierżawy z pozwanym, działalność którego ma charakter działalności użyteczności publicznej (non profit), stosownie do przepisu art. 6 ust. 2 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich (Dz. U. z 2002r. Nr 110, poz. 967 ze zm.) świadczy usługi zaspokajające potrzeby elementarne, absolutne, podstawowe i występujące powszechnie - zobowiązał się do utrzymania wydzierżawionej powierzchni Portu w K. we właściwym porządku, składowania towarów i materiałów w wyznaczonych miejscach oraz bieżącego usuwania odpadów wytworzonych w trakcie prowadzonej działalności gospodarczej. W treści § 2 pkt 2 i 3 umowy dzierżawy z 1 października 2009 roku, powód zobowiązał się do wykorzystywania Portu zgodnie z jego przeznaczeniem gospodarczym ze względu na cel, któremu ma on służyć oraz zasadami współżycia społecznego. Szczegółowy zakres obowiązków powoda związanych z używaniem przedmiotu dzierżawy strony zawarły w treści § 2 i 3 umowy dzierżawy. W treści § 4 umowy, strony uzgodniły wysokość miesięcznego czynszu dzierżawnego określając go na kwotę 31.000 zł netto. Strony uzgodniły jednocześnie obniżenie stawki miesięcznej czynszu dzierżawnego w okresie od 01 października 2009 roku do 31 stycznia 2011 roku do kwoty 22.500 zł netto - pod warunkiem, że powód poczyni nakłady inwestycyjne na przedmiot dzierżawy w postaci remontu torowiska, wybudowania magazynu, wyburzenia budynku między elewatorami oraz wyburzenia magazynu o powierzchni użytkowej 1500 m⁽²⁾. Strony uzgodniły także, że w razie nie wywiązania się przez powoda z obowiązku poczynienia nakładów inwestycyjnych na Port, pozwany obciąży go różnicą między kwotą czynszu pomniejszonego, a kwotą zryczałtowaną w wysokości 70.000 zł netto, pomnożoną przez liczbę miesięcy trwającej obniżki. Strony uzgodniły w § 6 umowy, że wydzierżawiającemu przysługiwać będzie prawo rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym, po bezskutecznym upływie dodatkowego, wyznaczonego na piśmie, miesięcznego terminu w przypadkach gdy - dzierżawca naruszy istotne postanowienia umowy, w szczególności w zakresie przyjętych na siebie obowiązków lub będzie używał przedmiot umowy niezgodnie z przeznaczeniem, a także - korzystając z Portu, wykraczał będzie w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu prawu, będzie zalegał z zapłatą czynszu lub opłat za dwa pełne okresy płatności. Strony postanowiły, że dzierżawcy będzie przysługiwało prawo do odstąpienia od umowy w terminie do 31 grudnia 2014 roku za zapłatą wydzierżawiającemu odstępnego w wysokości równej sześciokrotności czynszu dzierżawnego obowiązującego w dacie złożenia oświadczenia; uzgodniły też sposób rozliczenia nakładów inwestycyjnych na Port.

Sąd ustalił, że w trakcie realizacji umowy powód przeprowadził remont torowiska; 8 kwietnia 2010 roku Urząd Transportu Kolejowego wydał świadectwa dopuszczenia torowiska do eksploatacji; strony sporne są co do rozliczenia kosztów nakładu. Jednocześnie Sąd Okręgowy stwierdził, że powód nie wykonał pozostałych, uzgodnionych w treści umowy, zobowiązań w przedmiocie nakładów inwestycyjnych. Pozwany 20 listopada 2011 roku domagał się od powoda doręczenia - zgodnie z § 3 pkt 1 - dokumentacji potwierdzającej wykonywanie przeglądów i remontów technicznych, obiektów budowlanych i urządzeń, w szczególności kanalizacji deszczowej, placów składowych przyległych do nabrzeży (...) i (...) (§3 pkt 2), doręczenia dokumentacji potwierdzającej usunięcie uszkodzeń nabrzeża (...), powstałych na skutek upuszczania kamieni podczas przeładunków (pisma powoda z 22.06.2011 i 5.07.2011 r.), doręczenia dokumentacji potwierdzającej wykonanie zabezpieczeń magazynów (§ 3 pkt 3 i pkt 8), bieżącego usuwania odpadów poładunkowych (§3 pkt 3 w zw. z art.173 pkt 1 lit b i c ustawy o ochronie środowiska - pisma pozwanego z 18.10. i 16.11. 2011 r.), usuwania składowanych towarów w celu umożliwienia naprawy oświetlenia (pismo pozwanej z 6.10.2011 r.), wyposażenia Portu w urządzenia ppoż. (§ 3 pkt 3 i pkt 8 - pisma pozwanej z 6.09.2011r. i 10.10.2011 r.).

Sąd stwierdził przy tym, że pozwany zaprzeczył, że wskutek jakoby zwiększenia ilości przeładunków, wskutek działań powoda, uzyskał zwiększony przychód o 863,85% w stosunku rocznym; pozwany podał jednocześnie, że w roku 2010 obliczył opłatę tonażową w łącznej kwocie 152.504.42 zł, a w roku 2011 249.199.98 zł, co oznacza proporcjonalny wzrost tej opłaty o 63,4 % w stosunku do roku 2010.

Z dalszych ustaleń Sądu Okręgowego wynika, że w ramach podjętych zobowiązań umownych (§ 3 pkt 6) powód wykonał częściowe pogłębienie dna kanału portowego od styku nabrzeża krótkiego (...) z nabrzeżem (...), do styku nabrzeża (...) oraz (...), na szerokości 12-14 metrów od ścianek nabrzeży umożliwiając w ten sposób wpływanie do Portu statków o głębokości do 6 metrów. Powód wykonał także w trakcie realizacji umowy następujące czynności mające na celu utrzymywanie przedmiotu dzierżawy w należyтым stanie: okresowe kontrole budynków wielkopowierzchniowych w zakresie konstrukcyjno-budowlanym; okresowe i roczne przeglądy stanu technicznej

sprawności obiektów budowlanych i wielkopowierzchniowych, także w aspekcie sanitarnym; przegląd roczny nabrzeży – (...), (...), (...) i (...); kontrolę pomiaru pochylenia ścianki nabrzeża (...).

Zgromadzenie Wspólników pozwanej spółki 8 maja 2012 roku, podjęło uchwałę nr 15.2012 o wyrażeniu zgody na podjęcie przez zarząd spółki działań zmierzających do rozwiązania umowy z powodem na podstawie § 6 pkt 1 umowy dzierżawy. W piśmie datowanym na 17 maja 2012 roku, pozwany zarzucił powodowi rażące naruszanie zasad lojalnego i rzetelnego współdziałania oraz istnienie uzasadnionych podstaw do uznania za celowe niewywiązywanie się z przyjętych na siebie obowiązków umownych i na podstawie § 6 pkt 1 ppkt a i b umowy dzierżawy, wezwał powoda do zrealizowania wymienionych w punktach a do i obowiązków, szczegółowo wskazanych w piśmie, w terminie miesięcznym, pod rygorem wypowiedzenia umowy.

Powód 28 czerwca 2012 otrzymał pisemne oświadczenie woli pozwanego z 25 czerwca 2012 roku, o rozwiązaniu umowy dzierżawy w trybie natychmiastowym. Jako podstawę prawną dokonanego rozwiązania umowy pozwany wskazał § 6 ust.1 pkt a i b umowy dzierżawy, zarzucając powodowi naruszenie istotnych postanowień umowy przez rażące i uporczywe występowanie przeciwko obowiązującemu prawu w zakresie korzystania z Portu i wskazując na niewykonanie zobowiązań ciążących na powodzie w świetle umowy dzierżawy, a konkretnie nie doręczenie harmonogramu realizacji zaleceń pokontrolnych na torowisku, wskazanych w protokole nr (...) (§ 4 pkt 2 lit. a); nedoręczenie na piśmie założeń niezbędnych w celu uzyskania przez pozwanego warunków zabudowy od Konserwatora Zabytków, związanych z wyburzeniem budynku (...) i budową w tym miejscu magazynu lekkiej konstrukcji między zabytkowymi elewatorami (§ 4 pkt 2 lit. c); niedostarczenie dokumentacji potwierdzającej wykonywanie przez powoda inwestycji polegającej na wybudowaniu magazynu na rampie przy bocznicy kolejowej (§4 pkt 2 lit. b); nieprzedstawienie propozycji wykonania innych inwestycji wraz ze szczegółowym harmonogramem i wszelkimi dokumentami wymaganymi przepisami odpowiednich ustaw - w miejsce inwestycji uzgodnionych w umowie dzierżawy (protokół ze spotkania w dniu 26.08.2011 r.); nedoręczenie dokumentacji potwierdzającej wykonywanie obowiązku zachowywania sprawności technicznej dzierżawionego mienia; niewykonywanie na własny koszt przeglądów, konserwacji i remontów, w szczególności konserwacji i utrzymania sprawności technicznej kanalizacji deszczowej placów składowych przyległych do nabrzeża (...) i (...) (§ 3 pkt 1); nedoręczenie dokumentacji potwierdzającej usunięcie uszkodzeń nabrzeża (...), powstałych m.in. na skutek upuszczania kamieni z wysokości podczas przeładunków (§ 3 pkt 2); nedoręczenie dokumentacji potwierdzającej wykonanie zabezpieczeń magazynów, w których składowany jest pelet i środki chemiczne, uniemożliwiających dostęp do magazynów osobom nieupoważnionym, jak również dokumentacji potwierdzającą należyte zabezpieczenie przejścia pomiędzy tymi magazynami w taki sposób, aby w przypadku prowadzenia akcji gaśniczej w magazynie z peletem nie doszło do zalania wodą środków chemicznych znajdujących się w sąsiednim magazynie, co stwarza potencjalne zagrożenie znaczącego zanieczyszczenia środowiska (§ 3 pkt 3 i pkt 8). Nieusuwanie na bieżąco odpadów wytworzonych w trakcie prowadzonej działalności - co znalazło potwierdzenie w doręczonych powodowi protokołach Inspektora Ochrony Środowiska Urzędu w S. (§ 3 pkt 3 w zw. z art. 1 lit. b i c ustawy o ochronie środowiska; zaprzestania nieusuwanie składowanych towarów, materiałów - drewna -w miejscu niezbędnym do zlikwidowania awarii instalacji oświetlenia Portu (§ 2 pkt 2); nieprzystosowanie dzierżawionych terenów do przepisów BHP oraz przeciwpożarowych (§3 pkt 3 i pkt 8, art. 4 ustawy o ochronie przeciwpożarowej).

Sąd Okręgowy wskazując na treść art.189 kpc zważył, że interes prawny zachodzi, jeżeli sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości; istnienie interesu prawnego przyjmuje się zawsze, gdy istnieje niepewność stanu prawnego lub gdy stronie nie przysługuje droga procesu o świadczenie, a strona przeciwna kwestionuje jej prawo lub stosunek prawny. Przenosząc powyższe na grunt rozpoznawanej sprawy Sąd orzekający w pierwszej instancji stwierdził, że oświadczenie woli w przedmiocie rozwiązania łączącej strony umowy dzierżawy z 1.10.2009 r. wywołało po stronie powoda stan niepewności, co do tego czy umowa nadal strony łączy, podobnie jak Aneks nr (...) do ww. umowy, który w ocenie powoda był nieważny.

Sąd Okręgowy stwierdził, że strony łączyła umowa dzierżawy w rozumieniu art. 693 kc, w treści której nie został określony okres czasu na jaki została zawarta, zatem zastosowanie znajduje przepis art. 695 § 1 kc, w myśl którego

dzierżawę zawartą na czas dłuższy niż lat trzydzieści poczytuje się po upływie tego terminu za zawartą na czas nieoznaczony, zatem w świetle przytoczonego uregulowania – zdaniem Sądu pierwszej instancji - należało uznać, że strony sporu łączyła umowa dzierżawy zawarta na czas określony. Jeżeli czas trwania dzierżawy jest oznaczony, obie strony mogą wypowiedzieć dzierżawę w wypadkach określonych w umowie. Sąd wskazał przy tym, że podstawową rolę przy ocenie dopuszczalności umieszczenia w umowach dzierżawy zawartych na czas oznaczony klauzuli zezwalającej na ich wypowiedzianie odgrywa ocena zgodności takiej klauzuli z naturą stosunku dzierżawy, a istotnym elementem wyznaczającym naturę stosunku dzierżawy jest to, że z zasady ma ona trwać przez określony czas (art. 659 kc i 693 kc).

Sąd Okręgowy, wskazując na poczynione w sprawie ustalenia faktyczne, stwierdził że „wolą stron umowy dzierżawy z 24.01.2008 r., obowiązującej od 1.10.2009 r. było, aby pozwany był uprawniony do rozwiązania umowy dzierżawy bez wypowiedzenia – w przypadkach enumeratywnie wymienionych w treści §6 ust.1 pkt a Aneksu do umowy - gdy dzierżawca używa przedmiotu umowy niezgodnie z przeznaczeniem lub narusza istotne postanowienia umowy, w szczególności w zakresie przyjętych na siebie obowiązków.

Sąd podał, że w oświadczeniu woli z 25.06.2012 o rozwiązaniu umowy dzierżawy ze skutkiem natychmiastowym, pozwany powołał jako podstawę prawną §6 pkt 1 lit a i b umowy dzierżawy - używanie przez dzierżawcę przedmiotu umowy niezgodnie z przeznaczeniem i naruszanie przez dzierżawcę istotnych postanowień umowy, w szczególności w zakresie przyjętych na siebie obowiązków oraz - wykraczanie przez dzierżawcę w sposób rażący i uporczywy przeciwko obowiązującemu prawu w zakresie korzystania z Portu; Sąd przedstawił też podane w uzasadnieniu wypowiedzenia przyczyny podjęcia przez pozwanego tej czynności. Zdaniem Sądu Okręgowego oświadczenie woli pozwanego w przedmiocie wypowiedzenia umowy dzierżawy w trybie natychmiastowym, nie wskazuje jako przyczyny wypowiedzenia niewywiązania się dzierżawcy ze zobowiązania przyjętego w umowie dzierżawy - do poczynienia nakładów inwestycyjnych na Port. Pozwany wskazał jako przyczyny wypowiedzenia umowy – niedoręczenie dokumentów które wedle niego powód w świetle uregulowań umownych zobowiązany był powodowi doręczyć a konkretnie – niedoręczenie harmonogramu wykonania zaleceń pokontrolnych na torowisku (nakład niespornie zrealizowany przez powoda), niedoręczenie na piśmie założeń niezbędnych dla powoda celem uzyskania warunków zabudowy związanych z wyburzeniem budynku (...) i budową w tym miejscu magazynu oraz niedoręceniem dokumentacji potwierdzającej wykonywanie magazynu na rampie przy bocznicy kolejowej, co według pozwanego naruszało zapis § 4 pkt 2a,c i b umowy dzierżawy.

Zdaniem Sądu Okręgowego zatem, podniesiony w odpowiedzi na pozew zarzut niepoczynienia przez powoda nakładów inwestycyjnych na Port, uzgodnionych w umowie dzierżawy, jako nie znajdujący odzwierciedlenia w treści oświadczenia woli pozwanego z 25.06.2012 nie mógł mieć znaczenia w sprawie.

Niezależnie przy tym od tego stanowiska, według Sądu pozwany tkwił w błędzie przyjmując założenie, że w świetle umowy dzierżawy łączącej strony niewywiązanie się przez powoda ze zobowiązania do poczynienia nakładów inwestycyjnych na Port uprawniałoby pozwanego do rozwiązania umowy stron bez wypowiedzenia. Powołując się na treść art. 693 § 1 kc, Sąd stwierdził że żaden z przepisów ustawy nie obliguje dzierżawcy do czynienia nakładów rzeczowych na przedmiot dzierżawy ponad naprawy konieczne, niezbędne do zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie nie pogorszonym, związane z bieżącą, prawidłową eksploatacją przedmiotu dzierżawy, których podejmowanie leży w gestii dobrego, rozsądnego i racjonalnie gospodarującego gospodarza, a ich przeprowadzanie nie jest uzależnione od zgody wydzierżawiającego (art. 696 kc). Jednocześnie przepisy dotyczące umowy dzierżawy, mają charakter norm względnie obowiązujących, stąd też strony w granicach przysługującej im swobody kontraktowania (art. 353⁽¹⁾ kc) mogą ujętą w nich materię uregulować w odmienny sposób, co wynika np. z treści art. 676 kc. Wedle art. 353⁽¹⁾kc ukształtowana na podstawie woli stron umowa dzierżawy powinna być zgodna z ustawami i zasadami współżycia społecznego, natomiast jej treść nie może godzić we właściwość stosunku dzierżawy. Odnosząc powyższe kwestie do realiów tej sprawy Sąd wskazał, że zakres obowiązków dzierżawcy związanych z używaniem przedmiotu dzierżawy strony zawarły w § 3 umowy dzierżawy, zaś § 4 umowy zawiera uzgodnienia w przedmiocie czynszu dzierżawnego. Zgodnie z § 3 dzierżawca- powód, zobowiązał się do zachowywania sprawności technicznej dzierżawionych obiektów budowlanych, urządzeń itd., poprzez wykonywanie

na własny koszt przeglądów, konserwacji, remontów zgodnie z przepisami prawa budowlanego i technicznymi, do ponoszenia wszelkich opłat wynikających z przepisów (obecnych i wydanych w przyszłości) związanych z eksploatacją Portu, do utrzymania Portu we właściwym porządku, składowania towarów i materiałów w wyznaczonych miejscach oraz bieżącego usuwania odpadów wytworzonych w trakcie prowadzonej działalności gospodarczej, pogłębiania dna kanału portowego, atestacji dna, wykonywania sondaży dna oraz wymaganych przepisami prawa przeglądów technicznych dzierżawionych budynków i budowli, podjęcia niezbędnych działań dla ochrony Portu przed katastrofami, zniszczeniami, pożarem, zanieczyszczeniem środowiska naturalnego, kradzieżą, bezzwłocznego zgłaszania odpowiednim służbom ratowniczym i wydzierżawiającemu wszelkich zaistniałych w granicach Portu katastrof budowlanych oraz awarii i niebezpiecznych uszkodzeń powstałych w majątku wydzierżawiającego. Sąd Okręgowy stwierdził brak w treści § 3 umowy dzierżawy zobowiązania się powoda do dokonania nakładów inwestycyjnych na przedmiot dzierżawy oraz na określenie w § 4 umowy uzgodnień w przedmiocie czynszu dzierżawnego, z których to wynika, że strony ustaliły czynsz, w określonej wysokości na okres od dnia 01.10.2009 r. do dnia 31.01.2011 r., pod warunkiem, że dzierżawca w tym okresie poniesie wymienione w umowie nakłady. Jednocześnie w § 3 ust.4 umowy, strony uzgodniły, że w razie niewywiązania się dzierżawcy z poczynienia uzgodnionych nakładów inwestycyjnych, wydzierżawiający naliczy za okres od 01.10.2009 do 31.01.2011 kwotę stanowiącą zasadniczo różnicę pomiędzy kwotą wpłaconą przez Dzierżawcę stosownie do § 4 pkt 1 niniejszej Umowy, a zryczałtowaną kwotą 70.000 zł plus 22% podatku VAT tytułem miesięcznego czynszu wynikającej ze stawki ustalonej za okres od 17.08.2009 do 30.09. 2009 pomnożoną przez liczbę miesięcy tego okresu. W razie odstąpienia od umowy przez dzierżawcę w trybie § 6 ust. 2 w terminie do 31.12.2014, za zapłatą odstepnego, wszystkie poniesione nakłady przejść miały na własność wydzierżawiającego bez obowiązku zwrotu ich równowartości lub zapłaty odszkodowania. Wysokość czynszu za okres po 31.01.2011 strony zobowiązały się ustalić - z uwzględnieniem sytuacji gospodarczej na rynku usług portowych -mocą odrębnego aneksu sporządzonego najpóźniej do 15 lutego 2011 roku, chyba że ustalą inny termin. Od 31.01.2011 do dnia ustalenia nowej wysokości czynszu lub braku takiego uzgodnienia obowiązywać miała wysokość czynszu w zryczałtowanej miesięcznej kwocie 30.000 zł plus VAT. Zdaniem Sądu taki sposób uregulowania kwestii czynszu dzierżawnego był dopuszczalny w świetle art. 693 § 2 kc w myśl którego - czynsz może być zastrzeżony w pieniądzech lub świadczeniach innego rodzaju. Może być również oznaczony w ułamkowej części pożytków. Zarówno zatem z uwagi na dyspozytywny charakter przepisów dot. umowy dzierżawy, jak i w świetle obowiązującej w gospodarce rynkowej zasady swobody umów (art. 353⁽¹⁾ kc) nie było przeszkód, aby strony omawianej umowy uzależniły wysokość czynszu od określonych okoliczności zewnętrznych. Według Sądu sprzeczna z naturą dzierżawy była by umowa, w której dzierżawca zobowiązał by się do spowodowania określonego stanu rzeczy, na którego spełnienie nie ma i nie może mieć żadnego wpływu. Z wyżej przytoczonych uregulowań umownych wynika, że kwestia nakładów inwestycyjnych znalazła zgodnie z wolą stron odrębne uregulowanie w § 4 umowy i skorelowana została nie z obowiązkami dzierżawcy związanymi bezpośrednio z używaniem przedmiotu dzierżawy (te obowiązki znalazły swój wyraz w § 3 umowy dzierżaw, lecz z odrębnie uregulowanym w umowie obowiązkiem uiszczania przez dzierżawcę czynszu dzierżawnego. Zdaniem Sądu zgodzić trzeba się z powodem, że w świetle § 4 umowy - w okresie od 1.10.2009 r. do 31.01.2011 r. czynsz dzierżawny został obniżony do kwoty 22.500 zł, zamiast należnej 31.000 zł, pod warunkiem, że powód poniesie nakłady inwestycyjne na Port wymienione w ust. 4 § 4 umowy . Strony nie przewidziały w treści umowy żadnej dalej idącej sankcji względem dzierżawcy na wypadek niespełnienia przez niego zobowiązania do dokonania nakładów inwestycyjnych na Port. W świetle uregulowań zawartych w § 3 i 4 umowy dzierżawy, pozwany byłby zatem uprawniony do rozwiązania umowy bez wypowiedzenia z powodu niewywiązania się przez powoda z przyjętego na siebie zobowiązania poczynienia nakładów tylko wówczas, gdyby powód zalegał z zapłatą czynszu dzierżawnego obliczonego przez pozwanego wedle § 4pkt 4 umowy. Gdyby przyjąć za pozwanym, że w rozpatrywanej sytuacji czyli niedokonania nakładów przez dzierżawcę służyło mu uprawnienie do rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym wówczas przyjęte przez strony rozwiązanie kwestii czynszu dzierżawnego pozbawione byłoby sensu skoro umowa miałaby przestać strony obowiązywać. W ocenie Sądu poczynienie nakładów inwestycyjnych w zakresie uzgodnionym w umowie dzierżawy leżało głównie w interesie powoda jako dzierżawcy, natomiast interes pozwanego polegał nie tyle na woli uzyskania substratu w postaci nakładów wymienionych w umowie dzierżawy (bowiem godził się na wykonanie zamiennie innych wskazanych przez powoda), lecz na uzyskaniu czynszu dzierżawnego w wysokości satysfakcjonującej, co najmniej, jak twierdził , w wysokości

pokrywającej jego wydatki jako właściciela, na Port. Zdaniem Sądu istotą konfliktu interesów w niniejszej sprawie było związanie stron umową o określonym czasie trwania, która odzwierciedlała wzajemne interesy umawiających się stron, przy przyjęciu założenia, że zapisy zawarte w § 4 umowy co do nakładów inwestycyjnych, do których zobowiązał się powód, zostaną zrealizowane bo tylko wówczas umowa ta mogła być uważana za umowę realizującą wspólne interesy. Sąd stwierdził przy tym, że umowa dzierżawy nie musi być z założenia ekwiwalentną. W realiach sprawy, zgodzić trzeba się z pozwanym, iż niewywiązanie się przez powoda z przyjętego na siebie obowiązku poczynienia nakładów na Port doprowadzić mogło do zachwiania interesu pozwanego w utrzymywaniu czynszu dzierżawnego na uzgodnionym w dacie zawierania umowy w 2009 r. poziomie co nie jest równoważne z przyznaniem pozwanemu racji w kwestii skutków jakie w świetle umowy powinien ponieść powód wskutek niewywiązania się z przyjętego na siebie w omawianym zakresie zobowiązania umownego. Według Sądu z przewodu sądowego wynika, że zwłaszcza na wysokości czynszu dzierżawnego i sposobach jego płatności na przestrzeni kolejnych lat dzierżawy ogniskowała się treść licznych spotkań z udziałem stron, zarówno przed wszczęciem niniejszego procesu jak i w toku przeprowadzonej mediacji, podczas której strony poruszyły także wątek pozostający bez związku z niniejszą sprawą, a mianowicie faktycznego rozmiaru terenu dzierżawionego w kontekście wysokości uzgodnionego przy zawieraniu umowy dzierżawy czynszu. W żadnym z dokumentów pozwanego, nie ma mowy o zamierzonym skutku w postaci rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym z powodu niedokonania przez dzierżawcę umówionych nakładów inwestycyjnych - pozwany w sposób jednoznaczny wiąże tę kwestię z wysokością czynszu dzierżawnego.

Czyniąc dalsze omówienia i ocenę przyczyn rozwiązania przez pozwanego umowy, zawartych w oświadczeniu z 25.06.2012, Sąd przyznał rację powodowi, co do twierdzeń w myśl których umowa dzierżawy we wskazanym w oświadczeniu § 4 punkt 2 a,b i c nie zawiera obliżu doręczania wydzierżawiającemu jakiegokolwiek dokumentacji oraz że obowiązek taki po stronie dzierżawcy nie wynika także z żadnych przepisów ustawowych. Tak więc niedoręczenie dokumentów wskazanych przez pozwanego, nawet w przypadku dokonywania nakładów umówionych między stronami, nie mogłoby świadczyć o niewykonaniu obowiązku umownego i to uprawniającego pozwanego do rozwiązania umowy bez wypowiedzenia.

Za bezpodstawną – według Sądu - należało także uznać w świetle umowy dzierżawy przyczynę, wskazaną w oświadczeniu pozwanego z 25.06.2012, polegającą na niedoręczeniu przez dzierżawcę propozycji wykonania innych inwestycji wraz z harmonogramem, bowiem umowa takiego obowiązku po jego stronie nie przewidywała, przy jednoczesnym braku podstaw ku temu, aby w oparciu o protokół ze spotkania negocjacyjnego stron z 5.09.2011, uznać że nastąpiła zmiana umowy, skoro nie doszło do podpisania między stronami w tym przedmiocie aneksu (z datą pewną), który zamierzały zawrzeć.

Także pozostałe, wskazane w uzasadnieniu oświadczenia pozwanego z 25.06.2012 przyczyny dokonanego rozwiązania umowy bez wypowiedzenia nie dawały w ocenie Sądu, ku temu podstaw. W punktach d do i ww. oświadczenia pozwany wymienił, jako uzasadniające rozwiązanie umowy na podstawie § 6 pkt 1 ppkt a i b umowy (używanie przedmiotu umowy w sposób niezgodny z przeznaczeniem lub naruszanie istotnych postanowień umowy, w szczególności w zakresie przyjętych obowiązków oraz - wykraczanie w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu prawu w zakresie korzystania z Portu). Wedle pozwanego przyczyny o jakich mowa w § 6 pkt 1 ppkt a i b umowy skonkretyzowały się wskutek naruszenia przez powoda § 3 pkt 1 umowy, przez zaniechanie obowiązku doręczenia mu dokumentów potwierdzających wykonywanie obowiązku zachowania sprawności technicznej budynków i urządzeń; § 3 pkt 2 wskutek nie doręczenia dokumentacji potwierdzającej usunięcie uszkodzeń Nabrzeża Węglowego powstałych na skutek upuszczania kamieni podczas przeładunków; § 3 pkt 3 i pkt 8 umowy wskutek nie doręczenia dokumentacji potwierdzającej wykonanie zabezpieczeń, nieusuwania odpadów poładunkowych i drewna z miejsca niezbędnego do zlikwidowania awarii instalacji oświetlenia Portu oraz § 3 pkt 3 i 8 w zw. z art.4 ustawy o ochronie p.poż z żądaniem dostosowania dzierżawionych terenów do wymagań umowy i w.w. ustawy.

Sąd zgodził się z powodem, że z treści § 3 pkt 1-3 nie wynikają obowiązki, których niewykonanie pozwany zarzucił powodowi w złożonym oświadczeniu z 25.06.2012 r. w kwestii doręczania pozwanemu dokumentacji związanej z realizacją przez powoda umowy. Pozwany – według Sądu - w każdym razie nie wykazał, że treść § 3 pkt 1-3 umowy stanowi, oprócz wyartykułowanych tam wprost obowiązków po stronie dzierżawcy, także o jego obowiązku

przedstawiania pozwanemu bliżej nie określonej dokumentacji. Z zapisu § 3 pkt 1-3 umowy wynika, że powód w ramach przyjętych na siebie obowiązków miał za zadanie zachowywać sprawność techniczną dzierżawionych obiektów i urządzeń, ponosić wszelkie opłaty związane z eksploatacją Portu, składować towary we właściwym porządku i wyznaczonych miejscach i bieżąco usuwać odpady. W treści § 3 ust.2 powód zobowiązał się do wykorzystywania Portu zgodnie z jego przeznaczeniem gospodarczym oraz zasadami współżycia społecznego. Wskazany natomiast jako naruszany przez powoda § 8 umowy dotyczy obowiązków powoda związanych z pracami budowlanymi w przypadku ich podjęcia przez powoda i nie mógł mieć w stanie faktycznym sprawy zastosowania.

Nadto zdaniem Sądu uzgodniona w umowie przyczyna wypowiedzenia umowy tylko wówczas może prowadzić do rozwiązania umowy, gdy jest poważna, stanowiąca o naruszeniu obowiązku istotnego. Dla skuteczności prawnej złożonego oświadczenia z 25.06.2012 pozwany zatem winien był wykazać nie tylko istnienie obowiązków dzierżawcy i ich naruszenie, lecz także to, że były to obowiązki istotne z punktu widzenia łączącej strony umowy dzierżawy, a to zważywszy na status prawny tej umowy, mającej w założeniu tworzyć pewność stron, co do dłuższego czasu jej trwania. Zdaniem Sądu wobec nieokreślenia przez strony w omawianej umowie dzierżawy, które z obowiązków dzierżawcy były w ich ocenie istotne w stopniu uzasadniającym, w przypadku niewywiązania się z nich przez dzierżawcę, rozwiązanie umowy bez wypowiedzenia, należało przyjąć, że winno to dotyczyć tych obowiązków, które mają na celu zabezpieczenie prowadzenia przez powoda prawidłowej gospodarki, a więc wykorzystywania Portu zgodnie z przeznaczeniem i mające na celu zapewnienie nie pogorszenia przedmiotu dzierżawy. Sąd podał przy tym, że pozwany w oświadczeniu z 26.06.2012 wymienił wszelkie stwierdzone przez siebie zaniedbania powoda w realizacji umowy, nie uzasadniając czy obiektywnie rzecz biorąc były to uchybienia istotne z punktu widzenia utrzymania terenów dzierżawionych w stanie nie pogorszonym i zasad prawidłowej gospodarki; wedle pozwanego każde naruszenie obowiązków przyjętych na siebie w treści umowy przez powoda stanowiło dostateczny powód rozwiązania umowy bez wypowiedzenia. W ocenie Sądu Okręgowego natomiast powody uzasadniające dokonane rozwiązanie umowy, aby były uznane za istotne, musiałyby ogniskować się na zaniechaniu przez dzierżawcę obowiązku utrzymania przedmiotu dzierżawy w stanie nie pogorszonym lub sprzeniewierzeniu się przez dzierżawcę zasadom prawidłowej gospodarki albo zaleganiu z zapłatą czynszu dzierżawnego, względnie innych umówionych opłat związanych z dzierżawą. Według Sądu z przytoczonych w treści oświadczenia woli pozwanego z 26.06.2011r., nie można wyciągnąć wniosku aby powód wykorzystywał przedmiot dzierżawy wbrew zasadom prawidłowej gospodarki. Wniosek taki przy przyjęciu wykazanych zaniechań powoda, wymienionych w treści oświadczenia z 26.06.2012 r. byłby w ocenie Sądu zbyt daleko idący jeśli uwzględnić charakter prowadzonej przez niego działalności jako spedytora morskiego oraz to że zgodnie z umową nie odpowiada za normalne zużycie Portu wynikające z prawidłowo prowadzonej eksploatacji i zobowiązał się do pokrycia wszelkich szkód powstałych wskutek prowadzonej przez niego działalności oraz do pokrycia kosztów zużycia Portu ponad jego normalne zużycie. Wobec wprowadzenia przez strony do umowy powyższych zapisów należało, zdaniem Sądu Okręgowego przyjąć, że interes pozwanego został zabezpieczony w zakresie, w jakim pozwany jako przyczyny rozwiązania umowy bez wypowiedzenia wymienił okoliczności wskazane w punktach d do i oświadczenia z 25.06.2012 r., a dokonane rozwiązanie umowy nie miało dostatecznie usprawiedliwionych podstaw faktycznych.

Oddalenie wniosków dowodowych powoda o przeprowadzenie dowodów z opinii biegłych wymienionych w pozwie, jak i dokonania oględzin, Sąd uzasadnił ich nieprzydatnością dla sprawy, wskazując że wnosił o to także pozwany.

Uzasadniając rozstrzygnięcie o ustaleniu nieważności Aneksu nr (...) do umowy dzierżawy, sąd wskazał na uznanie przez pozwanego powództwa w tym zakresie podczas rozprawy 24.08.2015 (k.928).

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 kpc.

Wyrok ten strona pozwana zaskarżyła w całości, podnosząc zarzuty:

1. naruszenia przepisów art. 227 kpc w zw. z art. 233 § 1 kpc na skutek braku wszechstronnego i zupełnego rozważenia całości zgromadzonego i dopuszczonego materiału dowodowego w zakresie istotnym dla podjęcia rozstrzygnięć w

połączonych do wspólnego rozpoznania sprawach VI GC 75/12 oraz VI GC 82/12 - co miało istotny (decydujący) wpływ na wynik postępowań w tych sprawach;

2. dokonanie przez Sąd I instancji błędnych ustaleń faktycznych i prawnych stanowiących podstawę rozstrzygnięć w połączonych do wspólnego rozpoznania sprawach VI GC 75/12 oraz VI GC 82/12:

- na skutek ustalenia sprzecznie z dowodami zgromadzonymi w aktach sprawy o wspólnej sygnaturze VI GC 75/12, że istnieje - i jednocześnie jakoby łączy strony postępowania - umowa dzierżawy nr (...) z 24 stycznia 2008 - co miało decydujący wpływ na podjęcie istotnie naruszających prawo wadliwych rozstrzygnięć podjętych w tych sprawach,

- polegających na pominięciu skutków faktycznych i prawnych złożenia przez powoda oświadczenia z 24 kwietnia 2009 o odstąpieniu od umowy dzierżawy (...)z 24.01.2008 r. na podstawie § 6 pkt 2 tej umowy: ze skutkiem na dzień doręczenia pisma w dacie 08.05.2009 r.,

3.naruszenie przepisów art. 3 ust. 7 w zw. z ust. 1 pkt 2 ustawy o portach i przystaniach morskich z dnia 20 grudnia 1996 r. (t. j. Dz. U. 2010.33.179) poprzez jego nie zastosowanie mimo faktu, że strony bez zgody właściwego ministra do spraw Skarbu Państwa zawarły w dniu 9 listopada 2009 roku (data podpisów złożonych przed notariuszem) umowę dzierżawy odrębną i niezależną od umowy dzierżawy (...) z 24.01.2008 r. wygasłej w wyniku złożenia przez stronę powodową ze skutkiem na dzień 8.05.2009 r. oświadczenia o odstąpieniu od tej umowy - co miało decydujący wpływ na podjęcie istotnie naruszających prawo wadliwych rozstrzygnięć w sprawach o sygn. akt VI GC 75/12 i VI GC 82/12.

Powyższe zarzuty zdaniem strony skarżącej uzasadniają wniosek o zmianę w całości zaskarżonego wyroku przez oddalenie w całości powództw w sprawach o sygn. akt VI GC 75/12 oraz VI GC 82/12 i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej zwrotu kosztów tych postępowań według norm przepisanych oraz o zasądzenie kosztów postępowania drugoinstancyjnego.

Niezależnie od zarzutów wyartykułowanych w petitum apelacji, strona pozwana podniosła, że sentencja zaskarżonego orzeczenia nie odpowiada żądaniom strony powodowej zgłoszonym w pozwach, zestawiając treść żądań powoda z treścią rozstrzygnięć Sądu pierwszej instancji. Powyższe – zdaniem skarżącego - ma o tyle znaczenie, że właśnie podnoszone niezgodności spowodowały potrzebę dokonania przez pozwaną wnikliwej weryfikacji stanowiska Sądu I instancji zaprezentowanego w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia i stwierdzenie konieczności wniesienia apelacji od całego orzeczenia. Według pozwanego umknęło bowiem Sądowi Okręgowemu, że materiał dowodowy zgromadzony w aktach spraw VI GC 75/12 i VI GC 82/12, po jego rzetelnej i wnikliwej analizie prawnej, naprowadza na (sprzeczny z dotąd prezentowanymi poglądami zarówno samych stron jak i Sądu I Instancji) jedynie możliwy wniosek zgodny z obowiązującymi bezwzględnie przepisami prawa, że stron sporów nie łączy i nie może łączyć jakakolwiek umowa dzierżawy (w szczególności nr (...) z dnia 24.01.2008 r.). Konsekwentnie: nie może być nieważny aneks nr (...) do nie istniejącej umowy dzierżawy z powołaniem się na brak daty pewnej wymaganej postanowieniami tej nie istniejącej umowy. Tym samym oba powództwa winny być oddalone.

Pozwana podniosła, że do odpowiedzi na pozew załączyła umowę nr (...) z 24.01.2008 zawartą przez (...) S.A. w K. ze stroną powodową oraz załączyła pismo strony powodowej z 24.04. 2009 zawierające oświadczenie o odstąpieniu od tej umowy na podstawie § 6 pkt 2 tej umowy ze skutkiem na dzień doręczenia (w dacie 08.05.2009 r. jak wynika z pieczęci potwierdzającej wpływ tego pisma). W tej sytuacji stosownie do przepisów art. 395 § 2 kc umowa nr (...) z 24.01.2008 wygasła z dniem 8.05.2009, w którym (...) S.A. w K. otrzymało od strony powodowej pisemne oświadczenie o odstąpieniu od tej umowy na podstawie jej postanowień: §6 pkt 2. Wobec powyższego – zdaniem pozwanej spółki - umowa zawarta przez strony niniejszego sporu nie mogła być ani kontynuacją ani zmianą wygasłej już umowy nr (...) z 24.01.2008 roku, albowiem strona pozwana już po otrzymaniu przez (...) S.A w K. oświadczenia powódki o odstąpieniu zakupiła przedmiot dzierżawy objęty tą umową: w dniu 17.08.2009 r. mocą umowy sprzedaży (prawa użytkowania wieczystego wraz z prawem własności budynków i budowli) zawartej w formie aktu notarialnego Rep. A nr (...).

Zdaniem strony apelującej zatem, w związku z takim jak wyżej stanem faktycznym i prawnym, strona pozwana nie mogła wstąpić z mocy prawa w prawa i obowiązki strony sprzedającej ((...) S.A. w K.) określonej w wygasłej umowie dzierżawy nr (...) z 24.01.2008 r. jako strona wydzierżawiająca. Zgodnie z utrwalonym stanowiskiem orzecznictwa i nauki prawa, oświadczenie o odstąpieniu od umowy można cofnąć jedynie w czasie, gdy nie dotarło ono jeszcze do adresata. Ze stanu faktycznego -niespornego między stronami - wynika, że strona powodowa cofnęła swoje oświadczenie o odstąpieniu od umowy nr (...) z dnia 24.01.2008 r. dopiero w dniu podpisania nowej umowy z pozwaną, t. j. jak wynika z potwierdzenia notarialnego podpisów dopiero w dniu 9.11.2009 . W tej sytuacji oświadczenie o cofnięciu oświadczenia woli o odstąpieniu przez powódkę od umowy nr (...) jest ewidentnie bezskuteczne i nie wywołało żadnych skutków prawnych - czego Sąd I Instancji nie rozważył mimo istnienia dowodów z załączonych już do odpowiedzi na pozew dokumentów zaliczonych do materiału dowodowego w obydwu sprawach połączonych do wspólnego rozpoznania. Pozwana podniosła przy tym, że bez żadnego znaczenia prawnego jest zgoda pozwanej na cofnięcie przez pozwaną oświadczenia o odstąpieniu od umowy nr (...) i tym samym nie wywołała ta zgoda jakichkolwiek skutków prawnych. Pozwana wskazała nadto, że do czasu dokonania obecnie wnikliwej analizy stanu faktycznego i prawnego na podstawie uzasadnienia zaskarżonego wyroku, tkwiła w wywołanym przez stronę powodową błędnym przekonaniu , że za zgodą pozwanej powódka mogła skutecznie prawnie cofnąć swoje oświadczenie o odstąpieniu od umowy nr (...) z dnia 24.2008 r..

Według pozwanej konsekwencją powyższych ustaleń faktycznych i prawnych winno być stwierdzenie, że strony niniejszego postępowania w istocie zawarły nową umowę dzierżawy w dniu 9 listopada 2009 (z wadliwym prawnie przyjęciem jej stosowania wstecznie od dnia 1 października 2009) i dlatego Sąd I Instancji także działając jak wyżej z urzędu oceniając dowody zebrane w sprawie obowiązany był ustalić, że umowa ta jest nieważna z mocy prawa, ponieważ została zawarta na okres powyżej 10 lat (pierwotnie zawarto umowę 24.01.2008 r. na okres 20 lat za zgodą właściwego ministra : vide § 5 umowy z dnia 9 listopada 2009 r. : Załącznik nr 7 i Załącznik nr 6). Sankcja ta wynika z unormowania zawartego art. 3 ust. 7 w zw. z ust. 1 pkt 2 ustawy o portach i przystaniach morskich z dnia 20 grudnia 1996 r. (t. j. Dz. U. 2010.33.179) , bowiem strona pozwana nigdy nie występowała i nigdy nie uzyskała bezwzględnie prawem wymaganej zgody właściwego ministra Skarbu Państwa.

W tym stanie rzeczy , skoro nie ma żadnych podstaw faktycznych i możliwości prawnych do ustalenia istnienia stosunku dzierżawy łączącego strony procesu -w tym nawet w sposób dorozumiany zważywszy na powyższe unormowanie bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa – zdaniem strony apelującej - oba powództwa należało w całości oddalić : niezależnie od wadliwego wskazania przez stronę powodową i Sąd I Instancji jako istniejącej, a wygasłej z dniem 8.05.2009, umowy dzierżawy nr (...) z 24.01.2008. Tak samo należy ocenić, że żądanie stwierdzenia nieważności aneksu nr (...) do umowy nr (...) z dnia 24.01.2008 roku jest bezprzedmiotowe skoro odnosi się do wygasłej umowy, jak też nie nadaje się do uwzględnienia z uwagi na nieważność umowy zawartej przez strony w dniu 9 listopada 2009 roku, bowiem ta nieważność usuwa możliwość skutecznego powołania się powódki na rygor nieważności tego aneksu przewidziany postanowieniami tej ostatniej umowy.

Dodatkowo strona pozwana z ostrożności procesowej stwierdziła, że zgłasza zarzut naruszenia art. 65 kc przez Sądu I Instancji, co do zaprezentowanych w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku ustaleń treści obowiązków stron umowy zawartej 9 listopada 2009, bowiem wadliwe ustalenie przez ten Sąd, że łączy strony wygasła umowa nr (...) z dnia 24.01.2008 spowodowało oczywiście błędne ustalenie , że strona powodowa zgodnie z umową użytkuje Nabrzeże Węglowe, którego domagała się zwrotu strona pozwana i co znalazło się w treści oświadczenia o wypowiedzeniu umowy w 2012 roku. Nadto z niepoznanych przyczyn Sąd I Instancji z jednej strony stwierdził, że dokonanie nakładów inwestycyjnych było obowiązkiem umownym strony powodowej, lecz postanowienia zawartej umowy rzekomo nie uprawniały strony pozwanej do wypowiedzenia umowy z tego tytułu: mimo, że niespornie obie strony jednoznacznie rozumiały treść dokonanej przez pozwaną wypowiedzenia w trybie natychmiastowym wskazującą na przyczynę nie wykonania przez powódkę obowiązku dokonania nakładów inwestycyjnych (budowy obiektów magazynowych). Pozwana podnosi przy tym , że w umowie zawartej przez strony 9 listopada 2009 brak jest możliwości wyinterpretowania - jak to błędnie uczynił Sąd I Instancji - iż brak wykonania obowiązku poniesienia przez powódkę nakładów nie może być podstawą wypowiedzenia z tego tytułu umowy po uprzednim wyznaczeniu dodatkowego w tym

celu terminu. Dla porządku jedynie dodać należy, że uprawnienie do podwyższenia czynszu nie wyklucza możliwości skorzystania z uprawnienia do wypowiedzenia umowy i nic takiego nie da się wywieść ani z obowiązujących przepisów prawa, ani z postanowień i umowy podpisanej przez strony w dniu 9 listopada 2009. W tym stanie rzeczy – według pozwanej- obowiązkiem Sądu I instancji było - niezależnie od przyczyn opisanych powyżej - oddalić powództwo, skoro ewidentnie strona powodowa mogła, a nie wykonała obowiązku poniesienia nakładów inwestycyjnych w (...). Tak samo – zdaniem pozwanej- należy zarzucić, że skoro Sąd I instancji stwierdził, że nastąpiło pogorszenie stanu techniczno - użytkowego Nabrzeża (...) użytkowanego przez powódkę, w związku z czym Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego w S. wydał decyzje nakazującą remont tego nabrzeża pod rygorem zakazania jego użytkowania, to niewątpliwie zważywszy na przywoływany przez powódkę fakt jego intensywnego użytkowania, pogorszenie to wynikało również z działalności powódki. Ta zaś odmówiła jego naprawy w jakimkolwiek zakresie, do czego była zobowiązana umową i przepisami art. 697 kc. Zatem skoro proces toczył się, a w jego toku okoliczność ta ujawniła się i powódka kategorycznie odmówiła naprawy, Sąd I Instancji tę okoliczność faktyczną i prawną winien był wziąć pod rozwagę przy podejmowaniu rozstrzygnięcia i oddalić powództwo. Nadto uszło uwadze Sądu I Instancji, że skoro nawet w toku postępowania strona powodowa nie usunęła uszkodzeń nabrzeża opisanych w treści wypowiedzenia umowy dokonanego przez powódkę w 2012 roku, to tym bardziej powołując się na przepisy art. 697 kc należało powództwo oddalić i tym bardziej, że całokształt okoliczności ujawnionych w toku postępowania wskazuje, że nie ma żadnej rzetelnej współpracy powódki ze stroną pozwaną w zakresie wykonywania wzajemnych ustaleń co do zakresu i sposobu użytkowania nieruchomości gruntowych i budynkowych.

Odnosnie stwierdzenia nieważności postanowień aneksu nr (...), strona pozwana - mimo złożonego na ostatniej rozprawie oświadczenia o uznaniu powództwa celem doprowadzenia do długotrwale wyczekiwanego rozstrzygnięcia sporu - obok przytoczonej powyżej argumentacji, oświadczyła, że podtrzymuje w całości stanowisko zaprezentowane w odpowiedzi na pozew i wnosi o jego uwzględnienie jako stanowiące część uzasadnienia apelacji.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji pozwanej w całości i zasądzenie od niej kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Jednocześnie, na podstawie art. 382 kpc wniosła o przeprowadzenie dowodu z dokumentów: decyzji Ministra Skarbu Państwa nr (...)z dn. 13 stycznia 2009 r. oraz postanowienia Ministra Infrastruktury nr (...)z dn. 10 grudnia 2008 r. na okoliczność, iż umowa dzierżawy nr (...) z dn. 24 stycznia 2008 r. została zawarta za uprzednią zgodą Ministra Skarbu Państwa wymaganą przez art. 3 ust. 1 pkt 2 ustawy z dn. 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich.

W ocenie powódki zarzuty pozwanej są w całości chybione i jako takie nie zasługują w żadnej mierze na uwzględnienie. Powódka oświadczyła jednocześnie, że zaprzecza wszelkim nieprzyznanym wprost twierdzeniom pozwanej podniesionym w apelacji.

Wskazała, że okoliczność iż sentencja zaskarżonego orzeczenia nie odpowiada żądaniom strony powodowej nie została podniesiona przez pozwaną jako zarzut apelacyjny tylko jako „zastrzeżenie wstępne”, które zdaniem powódki uznać należy za całkowicie błędne, co potwierdza wyrok Sądu Najwyższego z 23 maja 2013 r. (sygn. akt I CSK 555/12), zgodnie z którym: „Związanie granicami żądania nie oznacza, że sąd związany jest w sposób bezwzględny samym sformułowaniem zgłoszonego żądania, jeżeli treść żądania sformułowana jest niewłaściwie, niewyraźnie lub nieprecyzyjnie, sąd może, a nawet ma obowiązek odpowiednio je zmodyfikować, jednakże zgodnie z wolą powoda i w ramach podstawy faktycznej powództwa. Oczywiście, ingerencja sądu w tym zakresie nie może być zbyt daleko idąca. W tym przypadku chodzi wyłącznie o nadanie objawionej w treści pozwu woli powoda poprawnej jurydycznie formy.” Według powódki nie budzi wątpliwości fakt, że żądała ustalenia istnienia Umowy oraz ustalenia, że aneks nr (...) z dn. 2 września 2010 r. do Umowy jest nieważny. Takie też zapadło w sprawie rozstrzygnięcie, które w bezsprzeczny sposób odpowiada jej woli i żądaniu.

Powódka podniosła też, że zgłoszone przez pozwaną nowe twierdzenia i fakty są ewidentnie spóźnione w świetle przepisu art. 368 § 1 pkt 4 kpc, jak o że mogły być podniesione na etapie postępowania pierwszoinstancyjnego. Nadto zdaniem powódki o bezzasadności powyższego zarzutu świadczy również fakt, iż pozwana nie udowadnia tej

okoliczności . Dodatkowo - zastrzegając najdalej posuniętą ostrożność procesową – powódka wskazała, że nawet w przypadku możliwości podniesienia przez pozwaną analizowanego nowego twierdzenia, zarzut ten z całą pewnością nie zasługuje na uwzględnienie. Jak wynika bowiem z trafnie przedstawionego przez Sąd I Instancji stanu faktycznego, strony niniejszego sporu zawarły aneks do Umowy, w którym Powódka cofnęła swoje oświadczenie o odstąpieniu od Umowy oraz strony „uwzględniając potrzebę zupełnego uregulowania stosunków wzajemnych zgodnie zmieniają treść Umowy Dzierżawy Nr (...) z dnia 24.01.2008 roku i przyjmują za wyłącznie obowiązujący od dnia 01.10.2009 roku jej tekst jednolity (...)”.W przedmiocie natomiast cofnięcia oświadczenia od odstąpieniu od Umowy, powódka wskazała, że zgodnie z pierwotnym brzmieniem § 6 ust. 2 Umowy (w oparciu o który przepis Powódka złożyła oświadczenie), dzierżawcy przysługiwało, w terminie dwóch lat od daty zawarcia Umowy, prawo odstąpienia za zapłatą wydzierżawiającemu odstępnego w wysokości równej sześciokrotności czynszu dzierżawnego. Wskazać przy tym należy, iż Powódka nie zapłaciła umownego odstępnego ani przed złożeniem oświadczenia od odstąpieniu, ani w chwili złożenia oświadczenia, ani nawet po złożeniu oświadczenia, co w jednoznaczny sposób uniemożliwia odniesienie skutku oświadczenia o odstąpieniu od Umowy (art. 396 kc)

W przedmiocie zarzutu pozwanej o niezastosowaniu przez Sąd I Instancji art. 3 ust. 7 w zw. z art. 3 ust. 1 pkt 2 UPPM, powód podniósł, że twierdzenie to należy uznać za spóźnione. Nie mniej z najdalej posuniętej ostrożności procesowej wskazała, iż z uwagi na fakt, że oświadczenie od odstąpieniu od Umowy nie mogło odnieść skutku, Umowa określona w sentencji zaskarżonego orzeczenia, została zawarta za uprzednią zgodą Ministra Skarbu Państwa wyrażoną w decyzji nr (...) z dn. 13 stycznia 2009 r., po uzyskaniu pozytywnej opinii Ministra Infrastruktury wyrażonej w postanowieniu nr (...) z dn. 10 grudnia 2008.

Jako niezrozumiały powódka oceniła zarzutu naruszenia art. 65 kc, ponawiając zaakceptowane przez Sąd I instancji stanowisko, co do braku możliwości rozwiązania umowy stron z uwagi na niezrealizowanie przez powódkę nakładów.

Powódka powołując się na przepis art. 213 § 2 kpc poddała krytyce stanowisko pozwanej mające prowadzić do odwołania uznania przez nią powództwa, co do ustalenia nieważności Aneksu nr (...).

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja strony pozwanej doprowadziła do uchylecia wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi orzekającemu w pierwszej instancji. Kontrola zainicjowana apelacją pozwanej spółki wykazała bowiem, że zaskarżone rozstrzygnięcie zostało wydane bez rozpoznania istoty sprawy.

Wskazać należy, że zgodnie z ugruntowanym w orzecznictwie poglądem, nierozpoznanie istoty sprawy oznacza zaniechanie przez sąd pierwszej instancji zbadania materialnej podstawy żądania pozwu albo pominięcie merytorycznych zarzutów pozwanego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 września 1998 r., II CKN 897/97, OSNC z 2000 r. z. 1, poz. 22 , wyrok tego Sądu z dnia 17 listopada 1999 r., III CKN 450/98, OSNC z 2000 r. z. 5, poz. 97 oraz wyrok tego Sądu z dnia 13 lutego 2014r., II PK 129/13, LEX nr 1441272). Przepis art. 386 § 4 kpc stanowi natomiast, że w razie nierozpoznania przez sąd pierwszej instancji istoty sprawy, sąd odwoławczy może uchylić zaskarżony wyrok i przekazać sprawę do ponownego rozpoznania. Treścią normy prawnej zawartej w tym przepisie jest upoważnienie do wydania przez sąd odwoławczy orzeczenia kasatoryjnego w określonych sytuacjach procesowych, jako wyjątku od zasady orzekania co do meritum sporu w tym postępowaniu. Jego brzmienie wskazuje jednocześnie na to, że nie zachodzi obowiązek prowadzenia przez sąd drugiej instancji postępowania zmierzającego do wyjaśnienia rzeczywistej treści stosunków faktycznych i prawnych w sytuacji, gdy sąd pierwszej instancji zaniechał rozważenia poddanych przez strony pod osąd żądań i twierdzeń, jak również, gdy nie dokonał oceny przeprowadzonych dowodów i pominął mogące mieć wpływ na rozstrzygnięcie meritum sporu dowody zawnioskowane przez strony dla ustalenia faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Konieczne staje się wówczas wydanie orzeczenia przewidzianego w art. 386 § 4 kpc, ponieważ ocena po raz pierwszy poddanych przez strony pod osąd żądań i zarzutów oraz twierdzeń i dowodów zgłoszonych na ich poparcie, a następnie wydanie orzeczenia co do istoty sporu, ograniczyłyby merytoryczne rozpoznanie sprawy do jednej instancji. Podkreśli przy tym należy, że merytoryczny charakter postępowania odwoławczego, nie oznacza że sąd drugiej instancji pełni taką samą rolę, jak sąd orzekający w postępowaniu pierwszoinstancyjnym, mimo

że postępowanie apelacyjne jest postępowaniem merytorycznym, to nie można pomijać, że przede wszystkim ma charakter kontrolny. Rozstrzyganie zatem po raz pierwszy określonych kwestii przez sąd apelacyjny, prowadzi do pozbawienia stron możliwości zgłoszenia ewentualnych zarzutów dopuszczalnych tylko w ramach zaskarżenia w toku postępowania dwuinstancyjnego.

W realiach niniejszej sprawy zaistniała sytuacja, w której Sąd pierwszej instancji rozstrzygnął spór o ustalenie istnienia pomiędzy stronami umowy z 24 stycznia 2008 roku, w sytuacji, w której powodowa spółka wniosła „o ustalenie istnienia między powódką a pozwaną – (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w K., stosunku dzierżawy nieruchomości będących w użytkowaniu wieczystym pozwanej o łącznej powierzchni 105530 m⁽²⁾, położonych przy ul. (...) w K., stanowiących działki o numerach ewidencyjnych; (...)opisanych w księgach wieczystych prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Kołobrzegu, V Wydział Ksiąg Wieczystych, za numerami: (...), (...), (...), (...), (...), (...), objętych zawartą między stronami dnia 24 stycznia 2008 roku umową dzierżawy nr (...), na warunkach określonych w tej umowie, z późniejszymi jej zmianami” - nie precyzując przy tym kiedy i w jakim zakresie wprowadzone były zmiany od 24 stycznia 2008, co już samo w sobie nie spełnia wymogu dokładnego określenia żądania – w rozumieniu art. 187 § 1 pkt 1 kpc i nie pozwala na nadanie sprawie dalszego biegu z uwagi na brak możliwości ustalenia, jaka jest treść stosunku prawnego, którego ochrony powódka domaga się w tym procesie.

W tej sprawie dodatkowo nieprecyzyjne określenia żądania pozwu w zestawianiu z przytoczeniami faktycznymi przedstawionymi przez powódkę w pozwie (pkt 2 art. 197 § 1 kpc), w których pominięta została kwestia odstąpienia przez powódkę od umowy dzierżawy z 24 stycznia 2008 roku, w kontekście nie dołączenia do pozwu umowy z 24 stycznia 2008 roku, której stwierdzenia ważności się domaga, a dołączenia aneksu – tekstu jednolitego, z którego części wstępnej wynika, że poprzednikowi prawnemu pozwanego zostało złożone przez powódkę oświadczenie o odstąpieniu od umowy z 24 stycznia 2008 roku i że każda ze stron tego procesu uznawała odstąpienie to za skuteczne (powódka widziała konieczność cofnięcia tego oświadczenia, a pozwana wyrażenia na to cofnięcie zgody) – potwierdza wątpliwości co najmniej odnośnie treści stosunku prawnego, co do istnienia którego niepewność powódki, nakazywała jej wystąpienie na drogę procesu cywilnego.

Zatem już na wstępnym etapie procesu, należało wezwać powoda do sprecyzowania żądania pozwu, przez wskazanie aneksów, zmian umowy i ich dat, celem umożliwienia określenia treści stosunku prawnego, co do którego sąd miał orzekać w tym postępowaniu.

Dalsza sekwencja zdarzeń w procesie przed Sądem pierwszej instancji już tylko potwierdza tezę, o konieczności sprecyzowania stanowiska przez powódkę, co do treści umowy, której ustalenia istnienia domagała się w tej sprawie. Okazało się bowiem, że już sama powódka nie uznaje wszystkich zmian wprowadzonych do tej umowy, bowiem po okresie około dwóch tygodni od wytoczenia pierwszego sporu, wystąpiła z pozwem również do Sądu Okręgowego w Koszalinie – o ustalenie że jeden z aneksów – nr 3 - do umowy z 24 stycznia 2008 roku – z uwagi na niezachowanie zastrzeżonej formy szczególnej - jest nieważny. Nadto powódka nie zaprzeczyła twierdzeniom pozwanej podniesionym w odpowiedzi na pozew, że strony w zwykłej formie pisemnej dokonywały wielu zmian umowy, które – podobnie jak objęte aneksem nr (...) – wykonują i pozwana ich nie zwalcza.

Zaniechanie powyższego nie tylko na etapie wstępnym procesu, ale też w dalszym toku postępowania przed sądem pierwszej instancji, spowodowało sytuację, w której sąd przystąpił do ustalenia materialnoprawnych przesłanek roszczeń powoda, w tym – w pierwszej kolejności – określonego w art. 189 kpc – interesu prawnego w wytoczeniu powództwa o ustalenie istnienia umowy, a następnie wydania rozstrzygnięcia – nie wiedząc w jakim brzmieniu – według powoda – sąd miałby ustalać istnienie umowy z 24 stycznia 2008 roku „z późniejszymi jej zmianami”, a tym samym nie wiedząc w jakim zakresie powód domaga się ochrony prawnej. Dodać przy tym należy, że taki sposób procedowania i treść wydanego w sprawie orzeczenia, przy dopuszczeniu do uprawomocnienia się orzeczenia Sądu pierwszej instancji, nie usuwałby niepewności jakiej treści stosunek zobowiązaniowy łączy strony.

Niezależnie od powyższej kwestii stanowiącej samoistną podstawę rozstrzygnięcia kasatoryjnego w niniejszym procesie wskazać należy, że rozpoznanie przez sąd sprawy w procesie w oparciu o fakty i dowody przytoczono

przez strony, oznacza nie tylko konieczność dokonania przez sąd samodzielnej weryfikacji zaistnienia określonych, powoływanych przez strony faktów, ale też poczynienia ustaleń, co do okoliczności faktycznych wynikających ze zgromadzonego materiału dowodowego, mogących mieć znaczenie dla rozstrzygnięcia sporu, choć niepowoływanych przez strony. W realiach tego procesu, już tylko z dołączonego przez powoda do pozwu aneksu – tekstu jednolitego umowy – z przyczyny wyżej przedstawionych - wynikało, że doszło do zdarzeń, które w świetle przepisów prawa materialnego, mogłyby czynić niezasadnym zarówno powództwo o ustalenie istnienia umowy z 24 stycznia 2008 roku (wobec skutecznego odstąpienia od tej umowy przez powoda), jaki i powództwo o stwierdzenie nieważności aneksu nr (...) (w takiej sytuacji – wobec braku interesu prawnego w rozumieniu art. 189 kpc).

Tymczasem Sąd pierwszej instancji nie poczynił żadnych ustaleń, co do zdarzeń związanych ze złożonym przez powoda oświadczeniem z dnia 24 kwietnia 2009 roku o odstąpieniu od umowy, nie przedstawiając też oceny stanu prawnego w tym zakresie. Podkreślenia przy tym wymaga, że z treści oświadczenia powoda z 24 kwietnia 2009 roku (k.268) wynika, że składał je w oparciu o § 6 pkt 2 umowy „o treści zmienionej przez Aneks nr (...)”. Powyższe zatem nie tylko wskazuje na konieczność przeanalizowania treści umowy z 24 stycznia 2008 roku obowiązującej w wersji na dzień składania przez powoda oświadczenia o odstąpieniu od niej, ale też potwierdza, wskazywana na wstępie niniejszych rozważań tezę, o konieczności sprecyzowania przez niego – które, z zawieranych na przestrzeni kilku lat, aneksy uznaje za wiążące, a tym samym stanowiące o treści stosunku prawnego, ustalenia istnienia którego domaga się w tym procesie.

Zatem brak określenia zakresu żądania przez powoda oraz pominięcia przez Sąd Okręgowy zarówno w sferze faktów, jak i w sferze prawa okoliczności, wskazywanych w przedstawionych przez strony dowodach – przy podkreśleniu obowiązku sądu stosowania przepisów prawa materialnego z urzędu – doprowadziło do nierozpoznania istoty sprawy w rozumieniu przepisu art. 386 § 4 kpc. O konieczności wydania orzeczenia kasatoryjnego, zadecydowało natomiast w pierwszej kolejności to, że przed sądem drugiej instancji spór może toczyć się – poza wyjątkami określonymi w przepisie art. 383 kpc - tylko w zakresie objętym postępowaniem pierwszoinstancyjnym. Niedookreślenie przez powoda żądania pozwu, wyklucza możliwość uczynienia tego na etapie postępowania odwoławczego. Rozpoznanie istoty sprawy w tym procesie wymaga zatem w pierwszej kolejności wezwania przez Sąd pierwszej instancji powoda do sprecyzowania w jakim brzmieniu domaga się ustalenia istnienia pomiędzy stronami umowy z 24 stycznia 2008 roku – w szczególności przez wskazanie dat i numerów aneksów do tej umowy – podpisywanych przez powoda zarówno z pozwanym jak i poprzednikiem prawnym pozwanego, co do dzierżawionych poprzez powoda nieruchomości. Sprecyzowanie przez powoda żądania pozwoli na określenie okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia w sprawie; powoływanie się przez powódkę na aneks - tekst jednolity z 9 listopada 2009 roku, obliguje natomiast Sąd przede wszystkim do poczynienia rozważań, co do regulacji prawa odstąpienia przez powódkę od umowy i oceny w tym kontekście faktów istotnych z uwagi na możliwość wystąpienia skutku niwelującego umowę z 24 stycznia 2008 roku, przed nabyciem objętych nią nieruchomości przez pozwaną. Dalszy zakres postępowania uzależniony jest wynikami powyższych czynności, czynienie zatem szczegółowych wskazań, co do jego toku przed sprecyzowaniem powództwa oraz rozstrzygnięciem, czy w wyniku skutecznych aktów prawotwórczych nie doszło do rozwiązania umowy z 24 stycznia 2008 roku, nie jest możliwe. Wskazać należy zatem tylko ogólnie, że interpretacja postanowień umowy – w tym co do podstaw jej rozwiązania – winna być dokonana z poszanowaniem art. 65 § 2 kc, a oświadczenia pozwanego o jej rozwiązaniu z uwzględnieniem wyznaczników z art. 65 § 1 kc.

Zważywszy zatem na powyższe kwestie, stwierdzić należy, że Sąd pierwszej instancji nie zbadał należycie materialnej podstawy żądania pozwu, bowiem po pierwsze żądanie to miał niedookreślone, po drugie uzasadnienie zaskarżonego wyroku pozostawia poza kontrolą instancyjną sferę motywacyjną Sądu pierwszej instancji, co do znaczenia faktu złożenia przez powoda oświadczenia o odstąpieniu przez powoda od umowy z 24 stycznia 2008 roku, przed nabyciem objętych nią nieruchomości przez pozwaną - co skutkowało wydaniem rozstrzygnięcia kasatoryjnego, na podstawie art. 386 § 4 kpc oraz art. 108 § 2 kpc.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Okręgowy wypełni wskazania przedstawione w niniejszym uzasadnieniu.

Małgorzata Gawinek Ryszard Iwankiewicz Artur Kowalewski