

***Prawomocnym postanowieniem  
z dnia 21.12.2017 r. (k. 1406)  
sprostowano oczywistą omyłkę pisarską  
wyroku Sądu Apelacyjnego w Szczecinie.***

**DOTYCZY UZASADNIENIA**

**8 stycznia 2018 r.**

Kierownik sekretariatu

I Wydziału Cywilnego

Sądu Apelacyjnego w Szczecinie

mgr Sylwia Kędziorek

Sygn. akt I ACa 196/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 października 2017 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Tomasz Żelazowski
Sędziowie:	SA Małgorzata Gawinek (spr.) SA Agnieszka Sołtyka
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Piotr Tarnowski

po rozpoznaniu w dniu 28 września 2017 roku na rozprawie w Szczecinie

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

przeciwko Zarząd (...) 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

**I. zmienia zaskarżony wyrok, w ten sposób, że:**

**1. oddala powództwa;**

**2. kosztami postępowania obciąża powoda w całości, z tym że szczegółowe wyliczenie tych kosztów pozostawia referendarzowi sądowemu w sądzie pierwszej instancji;**

**II. kosztami postępowania apelacyjnego oraz przed Sądem Najwyższym obciąża w całości powoda, z tym że szczegółowe wyliczenie tych kosztów pozostawia referendarzowi sądowemu w sądzie pierwszej instancji.**

Małgorzata Gawinek Tomasz Żelazowski Agnieszka Sołtyka

Sygn. akt I ACa 196/17

## UZASADNIENIE

Powód - (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. pozwem złożonym 9 sierpnia 2012, wniósł o ustalenie istnienia między powódką a pozwaną – Zarządem (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w K., stosunku dzierżawy nieruchomości będących w użytkowaniu wieczystym pozwanej o łącznej powierzchni 105530 m<sup>2</sup>, położonych przy ul. (...) w K., stanowiących działki o numerach ewidencyjnych; 114/1,162/4, 99/13, 99/3, 99/6, 100/1, 100/2,111/1,111/2,162/9, opisanych w księgach 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 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 wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych, wskazując na skuteczność swojego wypowiedzenia przedstawionej w pozwie umowy.

Powód nadto wniósł pozew 23 sierpnia 2012, w którym domagał się ustalenia nieważności postanowień podpisanego 2 września 2010 aneksu nr (...) do umowy dzierżawy nr (...) z 24 stycznia 2008 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 wniósł o oddalenie tego powództwa i połączenie tej sprawy do wspólnego rozpoznania ze sprawą o sygn. akt VI GC 75/12.

Sąd Okręgowy w Koszalinie 13 listopada 2012, 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 łączącej (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w S. z Zarządem (...) 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 (...) 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 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 m<sup>2</sup>, położonych przy ulicy (...) w K., stanowiących działki o numerach ewidencyjnych: 114/1, 162/4, 99/13, 99/3, 99/6, 100/1, 100/2, 111/1, 111/2, 162/9, 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, sporządzonej w formie aktu notarialnego, w prawa i obowiązki (...) wstąpił pozwany. W treści Aneksu do umowy dzierżawy nr (...) z 24 stycznia 2008, 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 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. Sąd stwierdził, że aneks ten nie zawierał daty pewnej.

Według dalszych ustaleń Sądu Okręgowego zgodnie z umową dzierżawy powód użytkuje nabrzeże węglowe przez 9 miesięcy w roku; wyraził zgodę na czasowe wyłączenie nabrzeża węglowego 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 roku 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, 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 użytkowaniem 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 1 października 2009 do 31 stycznia 2011 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<sup>( 2)</sup>. 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 przedmiotu 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 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 Urząd Transportu Kolejowego wydał świadectwa dopuszczenia torowiska do eksploatacji; strony sporne są co do rozliczenia kosztów tego nakładu. Jednocześnie Sąd Okręgowy stwierdził, że powód nie wykonał pozostałych, uzgodnionych w treści umowy, zobowiązań w przedmiocie nakładów inwestycyjnych. Pozwany 20 listopada 2011 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 węglowego, powstałych na skutek upuszczania kamieni podczas przeładunków (pisma powoda z 22.06.2011, 5.07.2011), 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. 2011, 16.11.2011), usuwania składowanych towarów w celu umożliwienia naprawy oświetlenia (pismo pozwanej z 6.10.2011), wyposażenia Portu w urządzenia ppoż. (§ 3 pkt 3 i pkt 8 - pisma pozwanej z 6.09.2011 i 10.10.2011).

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, 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 2010. Sąd ustalił, że na przestrzeni lat 2009 do 2011 powód zwiększył wielkość przeładunków z (...),70t do (...),15 w 2010 i do (...),4t w 2011.

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 węglowego z nabrzeżem zbożowym, 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 – węglowego, zbożowego, (...) i (...); kontrolę pomiaru pochylenia ścianki nabrzeża zbożowego.

Zgromadzenie Wspólników pozwanej spółki 8 maja 2012, 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, 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, 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); niedoręczenie 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 (według pozwanego obowiązek złożenia propozycji zamiennych inwestycji wynikał z ustaleń stron umowy; pozwany wskazał na protokół ze spotkania z 26.08.2011). Pozwany ponownie podkreślił przy tym, że zgodnie z wola stron umowy dzierżawy dokonanie przez powoda na Port nakładów inwestycyjnych o szacowanej przez strony wartości, stanowiło przy zawieraniu umowy, podstawę do ustalenia wysokości stawki czynszu dzierżawnego. Jako kolejne przyczyny wypowiedzenia umowy pozwany podał niedoręczenie 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); niedoręczenie dokumentacji potwierdzającej usunięcie uszkodzeń nabrzeża węglowego, powstałych m.in. na skutek upuszczania kamieni z wysokości podczas przeładunków (§ 3 pkt 2); niedoręczenie dokumentacji potwierdzającej wykonanie zabezpieczeń magazynów, w których składowany jest pelet i środki chemiczne, uniemożliwiających dostęp do magazynów osobom nieupoważnionym, jak również dokumentacji potwierdzającej 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 (...) w S. (§ 3 pkt 3 w zw. z art. 1 lit. b i c ustawy o ochronie środowiska); 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 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. W związku z powyższym w zastosowanie wszedł przepis art. 695 § 1 k.c. w myśl którego dzierżawę zawartą na czas dłuższy niż lat trzydzieści poczytuje się po upływie tego terminu za zawartą na czas nieoznaczony. W świetle przytoczonego uregulowania 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, obowiązującej od 1.10.2009 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 upórczywy przeciwko obowiązującemu prawu w zakresie korzystania z Portu; Sąd przedstawiając podane w uzasadnieniu

wypowiedzenia przyczyny podjęcia przez pozwanego tej czynności wskazał na naruszenie przez powoda - poprzez zaniechanie - § 4 pkt 2 podpunkty a, b, c umowy dzierżawy, wskutek niedoręczenia harmonogramu realizacji zaleceń pokontrolnych z 26.11.2011 wskazanych w protokole nr (...) Inspektora ds. Nawierzchni i Podtorza, wskutek niedoręczenia na piśmie założeń, związanych z wyburzeniem budynku AR i budową w tym miejscu magazynu lekkiej konstrukcji pomiędzy zabytkowymi elewatorami, niezbędnych w celu uzyskania warunków zabudowy od Konserwatora Zabytków oraz wskutek niedoręczenia dokumentacji potwierdzającej wykonywanie inwestycji polegającej na wybudowaniu magazynu na rampie przy bocznicy kolejowej albo, zamiennie - nie doręczenia propozycji wykonania innych inwestycji w zamian uzgodnionych w umowie wraz ze szczegółowym harmonogramem i wszelkimi dokumentami wymaganymi przepisami odpowiednich ustaw, co według pozwanego wynikało z ustaleń stron poczynionych podczas spotkań 26.08. i 5.09. 2011. Sąd podał, że pozwany jako kolejne przyczyny, uzasadniające decyzję o rozwiązaniu umowy dzierżawy bez wypowiedzenia powołał zaniechanie obowiązków umownych przez wydzierżawiającego, ze wskazaniem na niedoręczenie dokumentacji potwierdzającej wykonywanie przez dzierżawcę przeglądów, konserwacji, remontów, w szczególności konserwacji i utrzymania w sprawności kanalizacji deszczowej placów składowych przyległych do Nabrzeża i (...) (obowiązek wynikający z § 3 pkt 1 umowy); niedoręczenie wydzierżawiającemu dokumentacji potwierdzającej usunięcie zanieczyszczeń Nabrzeża Węglowego powstałych, m.in., na skutek upuszczania kamieni podczas przeładunków (obowiązek wynikający z § 3 pkt 2 umowy); - niedoręczenie Wydzierżawiającemu dokumentacji potwierdzającej wykonanie zabezpieczeń magazynów, w których składowany jest pelet i środki chemiczne, celem uniemożliwienia dostępu do nich osobom nieupoważnionym, jak również dokumentacji potwierdzającej należyte zabezpieczenie przejścia pomiędzy ww. magazynami w taki sposób, aby w przypadku prowadzenia akcji gaśniczej w magazynie z peletem nie doszło do zalania środków chemicznych znajdujących się w sąsiednim magazynie (obowiązek z § 3 pkt 3 i pkt 8 umowy); - nie usuwanie odpadów wytworzonych w trakcie prowadzonej działalności oraz brak gospodarki odpadami poładunkowymi - (§ 3 pkt 3 umowy w zw. z art. 173 pkt 1 lit. b i c ustawy o ochronie środowiska) - naruszanie przepisów BHP oraz przeciwpożarowych poprzez brak dostosowania dzierżawionych terenów do obowiązujących przepisów ( obowiązek wynikający z § 3 podpunkt 3).

Sąd przywołał też stanowisko pozwanego wyartykułowane w o uzasadnieniu odpowiedzi na pozew, że dokonane wypowiedzenie umowy dzierżawy, (...) jako poprzedzone wielokrotnym dopominaniem się wykonania przez powoda obowiązków umownych w przedmiocie dokonania nakładów rzeczowych na przedmiot dzierżawy i bezskutecznym upływem ostatecznego, miesięcznego terminu na ich wykonanie, stanowiło wystarczającą podstawę w świetle § 6 pkt 1 umowy dzierżawy . Wedle pozwanego , z uwagi na ciężący na nim obowiązek dochowania należytej staranności o mienie komunalne i interesy samorządu lokalnego kwestią najistotniejszą przy zawieraniu umowy dzierżawy, w zakresie przestrzegania zasad prawidłowej gospodarki, było – „...na skutek obniżenia czynszu dzierżawnego, uzyskanie substratu w postaci trwałych nakładów na przedmiot umowy do czego powód w umowie się zobowiązał.

Zdaniem Sądu Okręgowego jednak 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. Według 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, w ocenie 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 niepogorszonym, 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 podał, że przepisy dotyczące umowy

dzierżawy, mają charakter norm względnie obowiązujących, stąd też strony w granicach przysługującej im swobody kontraktowania (art. 353<sup>(1)</sup> kc) mogą ujętą w nich materię uregulować w odmienny sposób, co wynika np. z treści art. 676 kc. Wedle art. 353<sup>(1)</sup>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 Okręgowy stwierdził, że zakres obowiązków dzierżawcy związanych z użytkowaniem 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 1.10.2009 do 31.01.2011, pod warunkiem, że dzierżawca w tym okresie poniesie wymienione w umowie nakłady na przedmiot dzierżawy - remont torowiska, którego koszt strony określiły szacunkowo na kwotę 500.000 zł w terminie do 30.05.2010 ( ew. innych niezbędnych prac remontowych na torowisku), wybudowania magazynu o powierzchni użytkowej 3.000 m<sup>(2)</sup> na rampie przy bocznicie kolejowej, którego koszt strony określiły szacunkowo na kwotę 3.000.000 zł. Według Sądu Dzierżawca zobowiązał się wybudować ten magazyn w terminie do 31.12.2010, pod warunkiem - wyburzenia budynku między elewatorami i wybudowania magazynu o powierzchni użytkowej 1.500 m<sup>(2)</sup>. Koszt tych prac strony określiły szacunkowo na kwotę 2.250.000 zł i ustaliły termin rozpoczęcia robót najpóźniej w okresie 12-tu miesięcy liczonych od dnia zawiadomienia dzierżawcy o uprawomocnieniu się decyzji właściwego organu o pozwoleniu na rozbiórkę. Strony uzgodniły że terminy dokonania nakładów jw. będą mogły, za ich obopólną zgodą, ulec wydłużeniu. Jednocześnie w omawianym § 3 ust.4 umowy dzierżawy jej 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 różnicę pomiędzy kwotą wpłaconą przez Dzierżawcę stosownie do § 4 pkt 1 niniejszej Umowy a zryczałtowaną kwotą 70.000,00 zł + 22% podatek VAT tytułem miesięcznego czynszu wynikającą ze stawki ustalonej za okres od 17.08. 2009 do 30.09. 2009 pomnożoną przez liczbę miesięcy tego okresu. Naliczona tak kwota miała zostać pomniejszona o kwotę już wpłaconą tytułem czynszu za okres od 1.10.2009 do 31.01.2011 oraz pomniejszona o kwotę wyliczoną proporcjonalnie do należnej różnicy w czynszu za ten okres, odpowiadającą udziałowi procentowemu wartości nakładów dokonanych w łącznej wartości nakładów szacowanych. W razie odstąpienia od umowy przez dzierżawcę w trybie § 6 ust. 2 w terminie do 31.12.2014, za zapłatą odstępnego, 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, 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 zasady swobody umów (art. 353<sup>(1)</sup> kc) nie było przeszkód, aby strony omawianej umowy uzależniły wysokość czynszu od określonych okoliczności zewnętrznych. Zdaniem Sądu pierwszej

instancji 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), 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 do 31.01.2011 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. Według Sądu strony nie przewidziały w treści umowy żadnej dalszej idącej sankcji względem dzierżawcy na wypadek niespełnienia przez niego zobowiązania do dokonania nakładów inwestycyjnych na Port. W ocenie Sądu Okręgowego 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 § 4 pkt 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 Okręgowego przy tym 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. Sąd Okręgowy wyraził też zdanie, że 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 dodał, że umowa dzierżawy nie musi być z założenia ekwiwalentna. Jednocześnie wskazując na realia tej sprawy, Sąd zgodził się z pozwanym, że 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 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 Okręgowego 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 – według Sądu Okręgowego - pozostający bez związku z niniejszą sprawą, a mianowicie faktycznego rozmiaru terenu dzierżawionego w kontekście wysokości uzgodnionego przy zawieraniu umowy dzierżawy czynszu. Zdaniem Sądu powyższa ocena znajduje potwierdzenie w licznych dowodach pisemnych z dokumentów i osobowych w postaci zeznań świadków wnioskowanych przez strony sporu, np. w treści pisma z 7.10.2010 (k313) pozwany żądał od powoda przedstawienia informacji „...w przedmiocie zamierzeń inwestycyjnych powoda wskazując, iż pozwany weźmie je pod uwagę podczas ustalania wysokości czynszu dzierżawnego za okres po 31.01.2011, zgodnie z treścią §4 pkt 7 umowy”; w treści protokołów ze spotkań stron jakie miały miejsce na przestrzeni 2011 roku (k.269-280) oraz protokołów z przeprowadzonej w toku sporu mediacji. Sąd podał, że w protokole z 10.01.2011 wskazano, że spotkanie odbywa się w związku z zamiarem wydzierżawiającego podniesienia stawki czynszu dzierżawnego w związku z niewykonaniem nakładów inwestycyjnych przez dzierżawcę. W piśmie datowanym na 7.10.2010 pozwany artykułując swoje stanowisko wprost stwierdza, że w § 4 umowy dzierżawy jej strony wspólnie dokonały modyfikacji czynszu dzierżawnego w zamian za poniesienie przez dzierżawcę określonych nakładów tj. – remontu torowiska (powód wykonał remont torowiska), wybudowania magazynu przy bocznicy kolejowej oraz wyburzenia budynku między elewatorami i wybudowanie budynku, których to nakładów powód nie wykonał. W protokole z 6.04.2011 stwierdza się, że wysokość miesięcznego czynszu pozwany ustalił na kwotę 31.000 zł, jednocześnie pozwany podkreślał konieczność wybudowania przez dzierżawcę magazynu składowego przy rampie kolejowej, ale też rozważano jego posadowienie w innym miejscu, a także wykonania zadania jednego z torów bocznicy kolejowej. Strony rozważały także kwestie logistyczne związane z pozostałymi nakładami inwestycyjnymi i kwestie związane z wysokością czynszu dzierżawnego. Podczas spotkania



stron 15.04.2011 debatowano o wysokości czynszu dzierżawnego; 5.08.2011 strony uzgodniły możliwość dokonania przez dzierżawcę innych nakładów inwestycyjnych na Port zamiast uzgodnionych w treści umowy dzierżawy, a 26.08.2011 pozwany przedstawił powodowi skonkretyzowane alternatywne propozycje nakładów inwestycyjnych.

Sąd podał, że 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 wydierżawiającemu jakiegokolwiek dokumentacji oraz że obowiązek taki po stronie dzierżawcy nie wynika także z żadnych przepisów ustawowych. Sąd stwierdził więc, że niedoręczenie dokumentów wskazanych przez pozwanego, nawet w przypadku dokonywania nakładów umówionych między stronami, nie mogły 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 okręgowego, 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 ww. 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 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 współzycia 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 Sąd Okręgowy stwierdził, że uzgodniona w umowie przyczyna wypowiedzenia 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 niepogorszenia przedmiotu dzierżawy. Sąd podał przy tym, że pozwany w oświadczeniu z 25.06.2012 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 niepogorszonym 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 niepogorszonym 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 25.06.2011, 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 25.06.2012 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, 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.

Pozwana wyrok ten 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 wydanie istotnie naruszających prawo wadliwych rozstrzygnięć 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 na podstawie § 6 pkt 2 tej umowy: ze skutkiem na dzień doręczenia pisma w dacie 08.05.2009,

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 9 listopada 2009 (data podpisów złożonych przed notariuszem) umowę dzierżawy odrębną i niezależną od umowy dzierżawy (...)/ (...) z 24.01.2008 wygasłej w wyniku złożenia przez stronę powodową ze skutkiem na dzień 8.05.2009 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 - zestawiając treść żądań powoda z treścią rozstrzygnięć Sądu pierwszej instancji- że sentencja zaskarżonego orzeczenia nie odpowiada żądaniom strony powodowej zgłoszonym w pozwach. 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, 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 jakkolwiek umowa dzierżawy (w szczególności nr (...)/ (...) z 24.01.2008). Konsekwentnie: nie może być nieważny aneks nr (...) do nieistniejącej 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 8.05.2009 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, albowiem strona pozwana już po otrzymaniu przez (...) S.A w K. oświadczenia powódki o odstąpieniu zakupiła przedmiot dzierżawy objęty tą umową: 17.08.2009 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 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 24.01.2008 dopiero w dniu podpisania nowej umowy z pozwaną, tj. jak wynika z potwierdzenia notarialnego podpisów dopiero 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 24.01.2008.

Według pozwanej konsekwencją powyższych ustaleń faktycznych i prawnych winno być stwierdzenie, że strony niniejszego postępowania w istocie zawarły nową umowę dzierżawy 9 listopada 2009 (z wadliwym prawnie przyjęciem jej stosowania wstecznie od 1 października 2009) i dlatego Sąd I Instancji, 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 (...).01.2008 na okres 20 lat za zgodą właściwego ministra: vide § 5 umowy z 9 listopada 2009). Sankcja ta wynika z unormowania zawartego w 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 24.01.2008 jest bezprzedmiotowe skoro odnosi się do wygasłej umowy, jak też nie nadaje się do uwzględnienia z uwagi na nieważność umowy zawartej przez strony 9.11.2009.

Dodatkowo strona pozwana z ostrożności procesowej stwierdziła, że zgłasza zarzut naruszenia art. 65 kc przez Sąd I Instancji, co do zaprezentowanych w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku ustaleń treści obowiązków stron umowy zawartej 9.11.2009, bowiem wadliwe ustalenie przez ten Sąd, że łączy strony wygasła umowa nr (...) z 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 dokonanego 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 9.11. 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 umowy podpisanej przez strony 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 Zbożowego 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, 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.

Odnośnie stwierdzenia nieważności postanowień aneksu nr (...), strona pozwana - mimo złożonego na ostatniej rozprawie przed Sądem Okręgowym oświadczenia o uznaniu powództwa celem doprowadzenia do długotrwałe 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 13 stycznia 2009 oraz postanowienia Ministra Infrastruktury nr (...) z 10 grudnia 2008 na okoliczność, iż umowa dzierżawy nr (...) z 24 stycznia 2008 została zawarta za uprzednią zgodą Ministra Skarbu Państwa wymaganą przez art. 3 ust. 1 pkt 2 ustawy z 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 2 września 2010 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 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 24.01.2008 i przyjmują za wyłącznie obowiązujący od 1.10.2009 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 o 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 o 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 13 stycznia 2009, po uzyskaniu pozytywnej opinii Ministra Infrastruktury wyrażonej w postanowieniu nr GT1-1-025/865559/08/P-208 z 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 też krytyce stanowisko pozwanej mające prowadzić do odwołania uznania przez nią powództwa, co do ustalenia nieważności Aneksu nr (...).

Sąd Apelacyjny w Szczecinie wyrokiem z 14 kwietnia 2016 (sygn. akt I ACa 24/16) uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Koszalinie, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego, uznając, że zaskarżone rozstrzygnięcie zostało wydane bez rozpoznania istoty sprawy.

Sąd Apelacyjny podał, że Sąd pierwszej instancji „stwierdził, że istnieje umowa dzierżawy nr (...) z 24.01.2008” łącząca strony tego procesu, w sytuacji, w której powodowa spółka wniosła „o ustalenie istnienia między powódką a pozwaną – Zarządem (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w K., stosunku dzierżawy nieruchomości będących w użytkowaniu wieczystym pozwanej o łącznej powierzchni 105530 m<sup>2</sup>, położonych przy ul. (...) w K., stanowiących działki o numerach ewidencyjnych; 114/1,162/4, 99/13, 99/3, 99/6, 100/1, 100/2,111/1,111/2,162/9, 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 – zdaniem Sądu Apelacyjnego - 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.

Sąd odwoławczy dodatkowo to nieprecyzyjne określenia żądania pozwu zestawił z: - przytoczeniami faktycznymi przedstawionymi przez powódkę w pozwie (pkt 2 art. 197 § 1 kpc), w których pominięta została kwestia odstąpienia przez nią od umowy dzierżawy z 24 stycznia 2008,

- nie dołączeniem do pozwu umowy z 24 stycznia 2008, której stwierdzenia ważności się domaga, a dołączeniem jedynie 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 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). Co według Sądu 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. Sąd odwoławczy wskazał też, że dalsza sekwencji zdarzeń w procesie przed Sądem pierwszej instancji dostarczyła argumentów, co do 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 – 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.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego 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 „z późniejszymi jej zmianami”, a tym samym nie wiedząc w jakim zakresie powód domaga się ochrony prawnej. Zdaniem Sądu odwoławczego 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 Sąd Apelacyjny wskazał, że rozpoznanie przez sąd sprawy w procesie w oparciu o fakty i dowody przytoczone 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 (wobec skutecznego odstąpienia od tej umowy przez powoda), jak i powództwo o stwierdzenie nieważności aneksu nr (...) (w takiej sytuacji – wobec braku interesu prawnego w rozumieniu art. 189 kpc). Sąd Apelacyjny wytknął niepoczynienie przez Sąd pierwszej instancji żadnych ustaleń, co do zdarzeń związanych ze złożonym przez powoda oświadczeniem z 24 kwietnia 2009 o odstąpieniu od umowy oraz nie przedstawienie oceny stanu prawnego w tym zakresie (Sąd podkreślił przy tym, że z treści oświadczenia powoda z 24 kwietnia 2009 -k.268- wynika, że składał je w oparciu o § 6 pkt 2 umowy „o treści zmienionej przez Aneks nr (...)”). Sąd odwoławczy wskazał zatem nie tylko na konieczność przeanalizowania treści umowy z 24 stycznia 2008 obowiązującej w wersji na dzień składania przez powoda oświadczenia o odstąpieniu od niej, ale też na kolejny argument potwierdzający tezę, o konieczność sprecyzowania przez powoda – 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.

Sąd Apelacyjny zatem brak określenia zakresu żądania przez powoda oraz pominięcie 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 – zakwalifikował jako nierozpoznanie istoty sprawy w rozumieniu przepisu art. 386 § 4 kpc, uznając, że o konieczności wydania orzeczenia kasatoryjnego, zadecydowało 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, a niedookreślenie przez powoda żądania pozwu, wyklucza możliwość uczynienia tego na etapie postępowania odwoławczego. Dopiero 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, 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, przed nabyciem objętych nią nieruchomości przez pozwaną. Sąd Apelacyjny uznając, że dalszy zakres postępowania zdeterminowany jest wynikami powyższych czynności, jako niemożliwe określił czynienie 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. Wskazał jednie 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.

Reasumując Sąd Apelacyjny stwierdził, że Sąd pierwszej instancji nie zbadał należycie materialnej podstawy żądania pozwu, bowiem po pierwsze żądanie to miał niedookreślone, po drugie sporządził uzasadnienie zaskarżonego wyroku w sposób pozostawiający poza kontrolą instancyjną sferę motywacyjną, co do znaczenia faktu złożenia przez powoda oświadczenia o odstąpieniu przez niego od umowy z 24 stycznia 2008, przed nabyciem objętych nią nieruchomości przez pozwaną - co skutkowało wydaniem rozstrzygnięcia kasatoryjnego, na podstawie art. 386 § 4 kpc oraz art. 108 § 2 kpc.

Powódka na powyższy wyrok wniosła zażalenie do Sądu Najwyższego, który postanowieniem z 26 stycznia 2017, w sprawie II CZ 134/16 uchylił zaskarżony wyrok, pozostawiając Sądowi Apelacyjnemu w Szczecinie rozstrzygnięcie o kosztach postępowania zażaleniowego.

Sąd Najwyższy uzasadniając swoje rozstrzygnięcie, zastrzegł że zażalenie

przewidziane w art. 394<sup>1</sup> § 1<sup>1</sup> kpc nie jest środkiem prawnym służącym kontroli materialnoprawnej podstawy orzeczenia, która może być przeprowadzona wyłącznie w postępowaniu kasacyjnym, zażalenie służy jedynie kontroli prawidłowości zastosowania przez sąd drugiej instancji art. 386 § 4 kpc i 386 § 2 kpc. Kognicja Sądu Najwyższego nie obejmuje zatem merytorycznej oceny zaskarżonego wyroku ani stanowiska Sądu drugiej instancji w kwestiach materialnoprawnych, jak również w kwestiach procesowych innych niż przesłanki zastosowania art. 368 § 4 kpc, jeżeli przyczyną uchylenia wyroku sądu pierwszej instancji było nierozpoznanie istoty sprawy lub konieczność przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości, albo przesłanki zastosowania 386 § 2 kpc, jeżeli przyczyną uchylenia wyroku była nieważność postępowania. Zakres kognicji Sądu Najwyższego w postępowaniu zażaleniowym, opartym na art. 394<sup>1</sup> § 1<sup>1</sup> kpc jest zatem ograniczony i nie obejmuje oceny zasadności powództwa, apelacji ani merytorycznej prawidłowości stanowiska sądu odwoławczego.

Sąd Najwyższy stwierdził zatem, że w przedmiotowej sprawie - wobec powołania przez Sąd drugiej instancji, jako podstawy rozstrzygnięcia nierozpoznania istoty sprawy - ograniczyła się do oceny prawidłowości wykładni powyższego pojęcia w rozumieniu art. 386 § 4 kpc i jego zastosowania. W tym zakresie Sąd Najwyższy podał, że Sąd odwoławczy, kontynuując postępowanie przed sądem pierwszej instancji, rozpoznaje sprawę na nowo - w granicach apelacji - w sposób w jaki sprawę powinien był rozpoznać sąd I instancji, dlatego też ustawodawca ograniczył możliwość wydania przez sąd II instancji orzeczenia kasatoryjnego do sytuacji, w których cały ciężar pełnego, merytorycznego rozpoznania sprawy wraz z dokonaniem niezbędnych ustaleń faktycznych spoczywałby na sądzie odwoławczym, co w konsekwencji prowadziło do naruszenia zasady dwuinstancyjności postępowania. Wykładnia pojęcia nierozpoznanie istoty sprawy w rozumieniu art. 386 § 4 kpc nakazuje przyjąć, że jest to brak rozstrzygnięcia co do przedmiotu sprawy, wyznaczonego treścią i materialno-prawną podstawą żądania powoda, a także materialnoprawnymi i procesowymi zarzutami pozwanego. Do nierozpoznania istoty sprawy dochodzi zatem wówczas, gdy sąd zaniechał zbadania wskazanych wyżej kwestii bezpodstawnie przyjmując, że istnieje przesłanka materialnoprawna lub procesowa unicestwiająca roszczenie. Mając na względzie powyższe rozważania Sąd Najwyższy uznał za zasadne podniesione w zażaleniu zarzuty naruszenia art. 386 § 4 kpc, podając, że wskazane przez Sąd Apelacyjny uchybienia dotyczące rozpoznania sprawy przez Sąd pierwszej instancji nie uzasadniają stwierdzenia, iż nie została rozpoznana istota sprawy. W ocenie Sądu Najwyższego powódka w treści pozwu jednoznacznie określiła zakres ochrony jakiej żąda na podstawie art. 189 kpc, wnosząc o ustalenie istnienia między powódką a pozwaną stosunku dzierżawy nieruchomości będących w użytkowaniu wieczystym pozwanej, objętych zawartą między stronami umową dzierżawy z 24 stycznia 2008 nr (...), na warunkach określonych w tej umowie z późniejszymi jej zmianami lub ustalenie, że oświadczenie woli pozwanej z 25 czerwca 2012 o wypowiedzeniu w trybie natychmiastowym umowy dzierżawy nr (...) z 24 stycznia 2008 jest nieważne lub bezskuteczne, a także - w odrębnym pozwie połączonym do łącznego rozpoznania i rozstrzygnięcia - o ustalenie, że nieważne są postanowienia podpisanego 2 września 2010 aneksu nr (...) do umowy dzierżawy z 14 stycznia 2008. Zdaniem Sądu Najwyższego tak sformułowane żądanie wskazuje, że powódka zmierza do uzyskania ochrony prawnej w zakresie samego istnienia umowy dzierżawy, z uwagi na dokonane przez pozwaną wypowiedzenie ze skutkiem natychmiastowym, nie jest zaś sporna treść umowy łączącej strony - poza związaniem stron aneksem nr (...). Sąd Najwyższy stwierdził też, że to powód określa zakres ochrony,



jakiej żąda na podstawie art. 189 kpc, zaś rolą sądu jest ocena, czy sformułowane przez powoda żądanie może być uwzględnione i czy posiada on interes prawny w dochodzeniu ustalenia tak określonego stosunku prawnego. Nadto Sąd Najwyższy podał przy tym, że Sąd Apelacyjny rozpoznawał sprawę na skutek apelacji pozwanej, a zatem powódka uznała za satysfakcjonujący zakres ochrony udzielonej wyrokiem Sądu Okręgowego. W ocenie Sądu Najwyższego Sąd Okręgowy rozstrzygnął spór w zakresie określonym żądaniem pozwu, zatem nie ma podstaw do uznania, iż nie doszło do rozpoznania istoty sprawy z uwagi na „brak doprecyzowania treści żądania pozwu”.

Zdaniem Sądu Najwyższego nie uzasadnia także wydania orzeczenia kasatoryjnego wskazany przez Sąd Apelacyjny brak ustaleń faktycznych co do zdarzeń związanych ze złożonym przez powódkę w 24 kwietnia 2009 oświadczeniem o odstąpieniu od umowy, jak też oceny prawnej skutków tego zdarzenia. W systemie apelacji pełnej, jaki obowiązuje w polskiej procedurze cywilnej, obowiązkiem sądu drugiej instancji jest ponowne rozpoznanie sprawy od początku i, w ramach zarzutów procesowych apelacji, uzupełnienie wszelkich braków postępowania dowodowego oraz wydanie wyroku merytorycznego przy zastosowaniu właściwych przepisów prawa materialnego. Rozpoznanie apelacji ma doprowadzić do naprawienia wszystkich błędów sądu pierwszej instancji, ewentualnie także błędów stron w sytuacji, gdy sąd powinien działać z urzędu w celu wyjaśnienia sprawy w sposób umożliwiający jej merytoryczne rozstrzygnięcie. Oceny, czy sąd pierwszej instancji rozpoznał istotę sprawy, dokonuje się na podstawie analizy żądań pozwu i przepisów prawa materialnego stanowiących podstawę rozstrzygnięcia, nie zaś na podstawie ewentualnych wad postępowania prowadzącego do wydania zaskarżonego apelacją orzeczenia. Niewyjaśnienie okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, niewłaściwa ocena dowodów czy ewentualna błędna subsumcja nie są równoznaczne z nierozpoznaniem istoty sprawy. Przez pojęcie "nierozpoznania istoty sprawy" w rozumieniu art. 386 § 2 kpc należy rozumieć nierozstrzygnięcie żądań stron, czyli niezalążenie przedmiotu sporu. Wykładnia językowa, systemowa i funkcjonalna tego zwrotu pozwala na przyjęcie, że wszelkie inne wady rozstrzygnięcia, dotyczące naruszeń prawa materialnego, czy też procesowego (oczywiście poza nieważnością postępowania i nieprzeprowadzeniem postępowania dowodowego w całości), nie uzasadniają uchylenia wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania. Wszystkie tego rodzaju braki powinny być w systemie apelacji pełnej zalążane bezpośrednio w postępowaniu apelacyjnym. Za zbyt daleko idące uznał Sąd Najwyższy stanowisko Sądu Apelacyjnego, że brak ustaleń faktycznych i rozważań prawnych odnoszących się tylko do jednej kwestii - nawet jeśli jest to kwestia istotna dla rozstrzygnięcia sprawy - skutkuje nierozpoznaniem przez sąd pierwszej instancji istoty sprawy.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy przez Sąd Apelacyjny strony podtrzymały swoje stanowiska procesowe.

#### ***Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:***

Apelacja pozwanej spółki okazała się uzasadniona i doprowadziła do zmiany zaskarżonego orzeczenia w całości.

Sąd odwoławczy przy tym podziela ustalenia Sądu Okręgowego, co do:

- faktu podpisania 24 stycznia 2008 przez powoda oraz (...) Spółkę Akcyjną z siedzibą w K. [dalej: (...)] umowy dzierżawy nr (...)/ (...),
- nabycia przez pozwaną spółkę od (...) 17 sierpnia 2009 wieczystego użytkowania gruntu oraz własności budynków, stanowiących przedmiot tej dzierżawy,
- podpisania pomiędzy stronami tego procesu Aneksu do umowy dzierżawy nr (...) z 24 stycznia 2008,
- podpisania 2 września 2010 przez strony sporu Aneks nr (...),
- przeprowadzenia przez powoda remontu torowiska (zobowiązanie wymienione w treści §4 ust. 2 umowy),
- nie wykonania pozostałych, zobowiązań w przedmiocie nakładów inwestycyjnych,
- zgłaszania przez pozwanego powodowi zastrzeżeń, co do wykonywania umowy,

- zwiększenia w roku 2010 przez powoda wielkości przeladunków – z 94.354,70 t do 134.218, 15 t i 135.965,4 t w roku 2011,

- podjęcia 8.05.2012 przez Zgromadzenie Wspólników pozwanej spółki uchwały 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,

- skierowania przez pozwanego do powoda datowanego na 17 maja 2012 pisma, w którym 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, w terminie miesięcznym pod rygorem wypowiedzenia umowy,

- złożenie 28 czerwca 2012 przez pozwanego powodowi oświadczenie woli z 25 czerwca 2012 o rozwiązaniu umowy dzierżawy w trybie natychmiastowym.

Sąd Okręgowy nie dokonał jednak ustaleń faktycznych wszystkich istotnych w sprawie faktów, pomijając część okoliczności w ogóle, a co do części nie wypowiadając się całościowo, bądź niedokładnie, Sąd Apelacyjny zatem na podstawie materiału dowodowego zgromadzonego przed Sądem pierwszej instancji oraz uzupełnionego w postępowaniu odwoławczym poczynił następujące ustalenia.

W dniu 24 stycznia 2008 doszło do podpisania umowy pomiędzy powodem (Dzierżawcą) i (...) Spółką Akcyjną z siedzibą w K. [dalej: (...)] (Wydzierżawiającym) umowy dzierżawy nr (...)/ (...), której przedmiotem było wydzierżawienie przez (...) powodowi nieruchomości będących w użytkowaniu wieczystym (...). (...) wskazało, że jest użytkownikiem wieczystym zabudowanych nieruchomości o łącznej powierzchni 109449 m<sup>(2)</sup>, położonych przy ulicy (...) w K., stanowiących działki o następujących numerach ewidencyjnych: 114/1, 162/4, 99/1, 99/3, 99/6, 100/1, 100/2, 111/1, 111/2, 162/9, opisanych w księgach wieczystych prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Kołobrzegu, o numerach Kw (...), Kw (...), Kw (...), (...), (...), (...), których opisy stanowi Załącznik nr 1 wraz z własnością budynków wraz z częściami składowymi i przynależnościami oraz budowlami, a także środkami trwałymi, w tym sprzętem przeladunkowym opisanym w Załączniku nr 2 do niniejszej umowy i osprzętem przeladunkowym (§ 1 ust. 1). Strony tej umowy ustaliły przy tym, że jej przedmiotem jest teren o powierzchni 89742 m<sup>(2)</sup>, który jest wynikiem pomniejszenia ogólnego obszaru 109449 m<sup>(2)</sup> określoną w „Wykazie nieruchomości wyłączonych z umów dzierżawy portu na terenie kompleksu (...) wraz ze zmianami wprowadzonymi w dniu 24 stycznia 2008 do Protokołu z rokowań, który stanowi załącznik nr 3 – zostały oznaczone na planie sytuacyjnym, który stanowi załącznik nr 4 do niniejszej umowy (§ 1 ust. 3). Strony umowy ustaliły też, że na mapce sytuacyjnej stanowiącej załącznik nr 5 oznaczone zostały części nieruchomości, o której mowa w ust. 1 powyżej, które mogą być na skutek jednostronnego oświadczenia Wydzierżawiającego wyłączone z przedmiotu umowy w przypadku ich zbycia na rzecz Gminy M. K. lub innego podmiotu. Oświadczenie takie winno być złożone na co najmniej 90 dni przed planowanym wyłączeniem (§ 1 ust. 4), a wyłączenia o których mowa w ustępie 4 nie będą rodzić po stronie Dzierżawcy jakiegokolwiek roszczenie (np. odszkodowawcze, czy o zwrot nakładów) (§ 1 ust. 6). (...) wydzierżawił powodowi mocą tej umowy, jako zorganizowana część przedsiębiorstwa, przedmiot umowy opisany w § 1 powyżej, w granicach określonych w § 1 ust. 3 powyżej, w tym również budynki wraz z częściami składowymi i przynależnościami, a także budowle w granicach opisanych w załączniku nr 2 oraz mury, płoty miedze, rowy i inne urządzenia podobne rozgraniczające Port od nieruchomości sąsiednich, zwany w dalszej części umowy (...) (§ 2 ust. 1). Strony tej umowy ustaliły, przy tym, że umowa jest zawarta pod warunkiem zawieszającym podjęcia przez Walne Zgromadzenie Wydzierżawiającego, w terminie do 30 czerwca 2008, uchwały wyrażającej zgodę na zawarcie niniejszej umowy (§ 2 ust. 2). Strony ustaliły, że w przypadku nie uzyskania ww. zgody, niniejsza umowa wygasa, chyba że Dzierżawca oświadczy na piśmie, że przedłuży termin, przy czym nie dalej niż do 31 grudnia 2008 (§ 2 ust. 3). Strony odrębnie ustaliły czynsz od nieruchomości – w tym w okresie pierwszych dwunastu miesięcy - 0,82 zł za m<sup>(2)</sup> miesięcznie plus podatek VAT, a następnie na 1,73 zł za m<sup>(2)</sup> miesięcznie plus podatek VAT, z obowiązkiem waloryzacji stawki w trzecim i następnych latach obowiązywania

umowy; odrębnie strony ustaliły też czynsz od dzierżawy środków trwałych, co do której strony w tej umowie zawarły umowę przedwstępną sprzedaży w rozumieniu art. 389 kc (§ 4 ust. 1, 2, 3 i 9). Umowa ta została zawarta na czas określony 10-ciu lat od dnia wydania Portu przez Wydierżawiającego. Postanowiły przy tym, że w dniu uzyskania zgody, o której mowa w art. 3 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich (j.t. : Dz. U. z 2002, poz.967 ze zm.) czas trwania niniejszej umowy ulegnie przedłużeniu do 20 lat (§ 5 ust.1 i 2). Strony ustaliły też, że Wydierżawiającemu przysługuje prawo rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym po bezskutecznym upływie dodatkowego, wyznaczonego na piśmie przez Wydierżawiającego, miesięcznego terminu, w przypadku gdy Dzierżawca:

- a) używa przedmiotu niezgodnie z przeznaczeniem,
- b) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obwiązującemu prwu w zakresie korzystania z Portu,
- c) zalega z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności (§ 6 ust.1).

Dzierżawcy – zgodnie z § 6 ust.2 – przysługiwało, w terminie dwóch lat od daty zawarcia umowy, prawo do odstąpienia od umowy za zapłatą Wydierżawiającemu odstępnego w wysokości równej sześciokrotności czynszu dzierżawnego. Odstąpienie od umowy miało nastąpić za skutkiem na dzień doręczenia Wydierżawiającemu oświadczenia Dzierżawcy o odstąpieniu.

Strony ustaliły, że wszelkie zmiany tej umowy wymagają formy pisemnej z datą pewną, pod rygorem nieważności, natomiast oświadczenia, o których mowa w niniejszej umowie wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności (§11 ust. 2 i 3); (k-ty 1278-1290).

Poświadczenie daty pewnej na tej umowie strony uzyskały 9 kwietnia 2008 (k-ty 260- 267).

Ministra Infrastruktury nr (...) 10 grudnia 2008 pozytywnie zaopiniował wniosek (...) o wydierżawienia na rzecz powódki na czas 20 lat zabudowanych powierzchni gruntowych położnych w K., o łącznej powierzchni 89.742 m<sup>(2)</sup> (opisanych w postanowieniu), a 13 stycznia 2009 Ministra Skarbu Państwa, decyzją nr (...) wyraził zgodę wymaganą art. 3 ust. 1 pkt 2 ustawy z 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich na dzierżawę ww. nieruchomości (k-ty (...))

W dniu 4 czerwca 2009 przedstawiciel Ministra Skarbu Państwa, jako reprezentant Skarbu Państwa, jedynego akcjonariusza spółki (...), wyraził zgodę na zmianę § 6 ust.2 umowy, w zakresie przewidzianym Aneksem nr (...) z 16 kwietnia 2009. Zgodnie z tym aneksem strony ustaliły nowe brzmienie § 6 ust.2, w myśl którego Dzierżawcy przysługiwało, w terminie dwóch lat od daty zawarcia umowy, prawo do odstąpienia od umowy za zapłatą Wydierżawiającemu odstępnego w wysokości równej sześciokrotności czynszu dzierżawnego, której zapłata miała następować w sześciu równych miesięcznych ratach – przy odpowiednim zastosowaniu § 4 ust. 4 i 5 niniejszej umowy. Odstąpienie od umowy miało nastąpić za skutkiem na ostatni dzień miesiąca, w którym doręczono Wydierżawiającemu oświadczenia Dzierżawcy o odstąpieniu (§ 1 aneksu nr (...)). Wydierżawiający wyraził zgodę na cofnięcie przez dzierżawcę oświadczenia o odstąpieniu, o którym mowa w § 6 ust. 2 Umowy w treści nadanej przez § 1 Aneks o ile nie upłynął wskazy w tym postanowieniu sześciomiesięczny termin. W przypadku skorzystania przez Dzierżawcę z uprawnienia, o którym mowa w ust. 1 powyżej oświadczenie Dzierżawcy o odstąpieniu od Umowy uważa się za nie byłę, zaś Wydierżawiający wystawi stosowne korekty faktur VAT wskazujące, iż zapłacone przez Dzierżawcę w okresie , o którym mowa w §6 ust. 2 Umowy w treści nadanej przez § 1 Aneksu, kwoty stanowiły Czynsz. (§ 2 ust. 1 i 2 aneksu nr (...)). Aneks ten strony zawarły pod warunkiem rozwiązującym niezyskania., w terminie do 30 czerwca 2009 przez Wydierżawiającego zgody Walnego Zgromadzenia na zmianę umowy w zakresie przewidzianym Aneksem (§ 3 ust. 1 aneksu nr (...)). W przypadku ziszczenia się warunku, o którym mowa w ust. 1 powyżej, odstąpienie, o ile takowe zostało przez dzierżawcę złożone, nastąpiło ze skutkiem na dzień 30 kwietnia 2009, z tym że zwrotne wydanie przedmiotu Umowy (Portu) nastąpić miało 1 października 2009, a za okres od odstąpienia od umowy do dnia

zwrotnego wydania przedmiotu Umowy (Portu) Wydierżawiającemu nie będą przysługiwały jakiegokolwiek dodatkowe świadczenia od Dzierżawcy (§ 3 ust. 3 aneksu nr (...)). W ust. 4 § 3 Aneksu strony postanowiły, że w sytuacji opisanej w ust. 3 powyżej:

a) w okresie od 30 kwietnia do 1 października 2009, Dzierżawca będzie uprawniony do

wyłączonego korzystania i pobierania pożytków z przedmiotu Umowy (Portu) na warunkach określonych w Umowie ze zmianami wynikającymi z niniejszego § 3 ust. 3 i 4 Aneksu,

b) odstępnę, o którym mowa w § 6 ust. 2 Umowy zostać miało zapłacone 1 października

2009, przy czym na jego poczet zaliczone miały być kwoty zapłacone przez Dzierżawcę, w okresie od dnia odstąpienia do dnia 30 września 2009 wydierżawiającemu tytułem czynszu lub odstępnego (k-ty (...)- (...)).

Powód 24 kwietnia 2009 złożył oświadczenie o odstąpieniu od umowy dzierżawy

(...)/ (...) z 24 stycznia 2008 powołując się na zapis § 6 ust. 2 tej Umowy w treści zmienionej przez Aneks nr (...), wskazując, że odstępuje od Umowy, której przedmiotem są nieruchomości wchodzące w skład zorganizowanej części przedsiębiorstwa, stanowiącej (...) Handlowy (...). Oświadczenie to wpłynęło do (...) w kwietniu 2009, za oznaczeniem (...) wpływu (...) (k-ty (...) i (...)).

W okresie od 22 maja 2009 do 10 września 2009 powód uiszczył na rzecz (...) 528203, 68 zł tytułem odstępnego zgodnie z Aneksem z 16 kwietnia 2009 do Umowy (...)/ (...), na podstawie wystawianych powodowi przez (...) z tego tytułu faktur. (k-ty (...)- (...), (...)).

Według (...) spółka (...) odstąpiła od umowy dzierżawy nieruchomości zgodnie z Aneksem z 16 kwietnia 2009 i złożonym przez nią w kwietniu 2009 roku oświadczeniem o odstąpieniu oraz w związku z uiszczeniem przez nią odstępnego; pomiędzy (...) a spółka (...) toczy się spór o zapłatę czynszu z tytułu dzierżawy w części dotyczącej sprzętu i osprzętu przeładunkowego (k.1038).

Powód w okresie od 1 maja 2009 do 31 października 2009 nie złożył ani wobec (...)

ani wobec pozwanego oświadczenia o cofnięciu oświadczenia o odstąpieniu od Umowy (...)/ (...). Oświadczenie takie wobec pozwanego powód złożył w dniu 9 listopada 2009 podpisując w tej dacie w obecności notariusza ANEKS, który według stron tego procesu miał stanowić tekst jednolity Umowy (...)/ (...) z 24 stycznia 2008 (k-ty 28-37).

Treść tego aneksu nie odzwierciedlała zapisów pierwotnej Umowy (...)/ (...)

z 24 stycznia 2008 z uwzględnieniem Aneksu nr (...) kwietnia 2009, różniła się między innymi w zakresie:

- określenia przedmiotu dzierżawy nieruchomości – wskazywał na powierzchnię 105.530 m<sup>2</sup> (§ 6 1 i 2 aneksu);
- określenia obowiązków Dzierżawcy w §3 (ust. 7 tego § Aneksu);
- wysokości czynszu i sposobu jego realizacji, w tym co do nałożenia na Dzierżawcę dodatkowych obowiązków w zakresie nakładów w zamian za obniżenie czynszu (§ 4 aneksu);
- nadto niezależnie od tego obniżenia, ustalenie czynszu na znacznie niższym poziomie, w stosunku do Umowy (...)/ (...) z 24 stycznia 2008 czynszu (§ 4 aneksu);
- uznania za zbędne zwrócenia się o wrazenie zgody określonej w art. 3 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 20 grudnia 1996r. o portach i przystaniach morskich na podpisanie niniejszego Aneksu - według stron tego aneksu umowa jest zawarta na czas określony 20 lat, w związku z uzyskaną już zgodą w trybie art. 3 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 20 grudnia 1996r. o portach i przystaniach morskich (§ 5 aneksu);;

- podstaw prawa rozwiązania przez Wydierżawiającego umowy ze skutkiem natychmiastowym, przez dodatkowe wskazanie przy „naruszeniu istotnych postanowień niniejszej Umowy” zapisu „w szczególności w zakresie przyjętych na siebie obowiązków” (§ 6 ust. 1 aneksu);

- prawa Dzierżawcy do odstąpienia od umowy, w szczególności co do przedłużenia Dzierżawcy terminu, w którym może od umowy odstąpić do 31 grudnia 2014 i co do sposobu uiszczania przez dzierżawcę odstępnego oraz odnośnie obliczenia daty skutku, który ma wywołać oświadczenie o odstąpieniu (§ 6 ust.2); (k-ty 28-37).

Strony sporu 2 września 2010 podpisały Aneks nr (...) do umowy dzierżawy podając, że jego celem jest stworzenie warunków do dalszego dynamicznego zwiększenia przez dzierżawcę przeładunku na terenie Portu w K. oraz uzupełnienie i ujednolicenie treści załącznika nr 2 i 5 do Umowy Stron, z uwzględnieniem wzajemnych potrzeb. Zgodnie z tą umową powód miał użytkować dodatkowo Nabrzeże Węglowe, ale przez 9 miesięcy w roku. Powód w aneksie wyraził zgodę na czasowe wyłączenie tego Nabrzeża przez okres od 15 czerwca do 15 września każdego roku celem umożliwienia funkcjonowania tam terminala pasażerskiego, co wedle powoda w praktyce okazało się rozwiązaniem niekorzystnym z punktu widzenia rozwoju Portu i w lipcu 2011 powód wyartykułował wprost, to stanowisko w piśmie do pozwanego, który zarzuca powodowi nie dostosowanie się do tego ograniczenia (k.82-83 akt sygn. VI GC 82/12 oraz k – ty 124 i (...) - (...)).

Po podpisaniu przez strony tego procesu umowy dzierżawy powód przeprowadził remont torowiska (zobowiązanie powoda wymienione w treści §4 ust. 2 umowy). Urząd Transportu Kolejowego 8 kwietnia 2010 wydał świadectwa dopuszczenia torowiska do eksploatacji. Powód nie wykonał pozostałych, uzgodnionych w treści umowy, zobowiązań w przedmiocie nakładów inwestycyjnych (niesporne).

Powód zgłaszał pozwanemu zastrzeżenia, co do wykonywania umowy, w szczególności domagał się realizacji inwestycji określonych w § 4 (bezsporne).

W ramach podjętych zobowiązań umownych z §3 pkt 6 Umowy podpisanej przez strony, powód wykonał częściowe pogłębienie dna kanału portowego od styku nabrzeża krótkiego węglowego z nabrzeżem zbożowym 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 należyłym stanie – wykonywał okresowe kontrole budynków w wielkopowierzchniowych w zakresie konstrukcyjno- budowlanym, okresowe i roczne przeglądy stanu technicznej sprawności obiektów budowlanych i wielkopowierzchniowych, także w aspekcie sanitarnym, dokonał przeglądu rocznego nabrzeży – węglowego, zbożowego, (...) i (...); kontrolę pomiaru pochylenia ścianki nabrzeża zbożowego, także w aspekcie i ochrony Portu (dowód: umowa o wykonanie prac pogłębieniowych z dnia 26 lipca 2010r., umowa o wykonanie prac pogłębienia z dnia 28 kwietnia 2011r., pismo powoda z dnia 20 maja 2010 r. wraz z załącznikiem, pismo powoda z dnia 25 listopada 2011r. wraz z załącznikiem, powoda z dnia 27 maja 2011 r. wraz z załącznikiem, pismo powoda z dnia 12 lipca 2011 r. wraz z załącznikiem, pismo powoda z dnia 17 października 2011 r. wraz z załącznikiem, pismo powoda z dnia 21 listopada 2011r. wraz z załącznikiem, pismo powoda z dnia 02 grudnia 2011 r., pismo powoda z dnia 27 kwietnia 2012r., pismo powoda z dnia 12 czerwca 2012r. wraz z załącznikiem, świadectwo legalizacji ponownej wagi nieautomatycznej z dnia 28 czerwca 2012r., świadectwo legalizacji ponownej wagi nieautomatycznej z dnia 25 marca 2011 r., umowa zlecenia nr (...) z dnia 31 maja 2011r. na świadczenie usług w zakresie ochrony osób i mienia oraz dozór obiektów, porozumienie między pozwanym a powodem z dnia 25 lutego 2011r., protokół kontroli Urzędu Morskiego w S. z dnia 14 marca 2012r., protokół z przeglądu i konserwacji sprzętu p.poż z dnia 24 lipca 2012).

Zgromadzenie Wspólników pozwanej Spółki 8 maja 2012 podjęło uchwałę nr 15.2012 w treści której wyraziło zgodę na podjęcie przez zarząd spółki działań zmierzających do rozwiązania umowy z powodem na podstawie § 6 pkt1 umowy dzierżawy (k.220).

W treści pisma skierowanego do powoda datowanego na 17 maja 2012 (doręczony pozwanemu 18 maja 2012) pozwany zarzucił powodowi działania i zaniechania rażąco naruszające zasady lojalnego i rzetelnego współdziałania oraz stwierdził istnienie uzasadnionych podstaw do uznania za celowe niewywiązywanie się z przyjętych przez powoda 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, w terminie miesięcznym pod rygorem wypowiedzenia umowy. W treści omawianego pisma pozwany domagał się - doręczenia harmonogramu realizacji zaleceń pokontrolnych na torowisku, wskazanych w protokole nr (...) Inspektora ds. Nawierzchni i Podtorza z dnia 26.11.2011 r. wskazując iż jest to obowiązek wynikający z § 4 pkt 2 ppkt a2) umowy dzierżawy; doręczenia na piśmie założeń niezbędnych w celu uzyskania warunków zabudowy od Konserwatora Zabytków, związanych z wyburzeniem budynku (...) i budową w tym miejscu magazynu lekkiej konstrukcji pomiędzy zabytkowymi elewatorami : obowiązek wynikający z § 4 pkt 2 ppkt c) umowy dzierżawy; doręczenia dokumentacji potwierdzającej wykonywanie inwestycji polegającej na wybudowaniu magazynu na rampie przy bocznicy kolejowej: obowiązek wynikający z § 4 pkt 2 ppkt b) umowy dzierżawy; albo- doręczenia propozycji wykonania innych inwestycji wraz ze szczegółowym harmonogramem i wszelkimi dokumentami wymaganymi przepisami odpowiednich ustaw, w tym ustawy Prawo budowlane, w miejsce inwestycji ustalonych wiążącą strony umową dzierżawy ( wedle pozwanego - obowiązek wynikający z ustaleń stanowiących m.in. przedmiot spotkań negocjacyjnych, podczas których , np. w dniu 26.08.2011 r. , powód zamierzał przedstawić propozycję innych inwestycji (protokół ze spotkania w dniu 26.08.2011 r.), których wykonanie, o szacowanej w umowie wartości , jak podkreślił w cytowanym piśmie pozwany, było podstawą do uzgodnienia wysokości miesięcznej stawki czynszu dzierżawnego. Pozwany domagał się także doręczenia dokumentacji potwierdzającej wykonywanie obowiązku zachowywania sprawności technicznej dzierżawionych obiektów budowlanych, urządzeń lub innego przekazanego dzierżawcy mienia, w szczególności konserwacji i utrzymania w sprawności technicznej kanalizacji deszczowej placów składowych przyległych do nabrzeży (...) i (...) (obowiązek wynikający wedle powoda z § 3 pkt 1 umowy dzierżawy); doręczenia dokumentacji potwierdzającej usunięcie uszkodzeń nabrzeża węglowego, powstałych m.in. na skutek upuszczania kamieni z wysokości podczas przeładunków: (obowiązek wynikający wedle pozwanego z § 3 pkt 2 umowy dzierżawy; doręczenia dokumentacji potwierdzającej wykonanie zabezpieczeń magazynów, w których składowany jest pelet i środki chemiczne (obowiązek wynikający wedle powoda z § 3 pkt 3 i pkt 8 umowy dzierżawy); pozwany zarzucał powodowi nie usuwanie na bieżąco odpadów wytworzonych w trakcie prowadzonej działalności oraz brak bieżącej gospodarki odpadami poładunkowymi powołując się na protokoły Inspektora Ochrony (...) Urzędu Morskiego w S. (wedle pozwanego powód naruszył obowiązek wynikający z § 3 pkt 3 umowy dzierżawy w zw. z art. 173 pkt 1 lit. b i c ustawy O ochronie środowiska ). Wedle pozwanego powód dopuścił się także naruszenia par.2 pkt 2 umowy dzierżawy wskutek nie usuwania składowanych towarów, materiałów - drewna - w miejscu niezbędnym do zlikwidowania awarii instalacji oświetlenia Portu a także nie dostosował dzierżawionych terenów do obowiązujących przepisów p.poż . czym naruszył obowiązek wynikający z §3 pkt 3 i pkt 8 umowy dzierżawy i z art. 4 ustawy o ochronie przeciwpożarowej, nakazującego ich oznakowanie oraz wyposażenie w odpowiednie urządzenia przeciwpożarowe. Wezwanie wystosowane zostało pod rygorem rozwiązania umowy dzierżawy w trybie natychmiastowym ( k- ty 152-154).

Powód w odpowiedzi na to wezwanie zaprzeczył, aby zaistniały okoliczności uzasadniające rozwiązanie przez pozwanego w trybie natychmiastowym umowy stron, wskazują – m. in. – że w świetle § 4 ust.2 lit. c umowy dzierżawy łączącej strony obarczał go obowiązek doręczenia pozwanemu założeń związanych z uzyskaniem warunków zabudowy od Konserwatora zabytków. Jednocześnie powód twierdził, że z chwilą pozyskania kontrahenta, który zgłosił zapotrzebowanie na przedmiotową powierzchnię składową założenia mogą zostać przez powoda przekazane. Wedle powoda, nie miał on możliwości wyburzenia łącznika między elewatorami i wybudowania tam magazynu, o czym stanowi § 4 ust. 2 lit. c u mowy dzierżawy a to z tej przyczyny, że pozwany nie uzyskał prawomocnej decyzji o pozwoleniu na rozbiórkę łącznika (bezsporne – pismo powoda z 12 czerwca 2012).

Pozwany 25 czerwca 2012r złożył oświadczenie woli o rozwiązaniu umowy dzierżawy w trybie natychmiastowym. Oświadczenie to powód otrzymał 28 czerwca 2012. Jako podstawę dokonanego rozwiązania umowy pozwany wskazał § 6 pkt 1 podpunkty a, b w związku z § 11 pkt 3 Umowy, podając że mimo wezwania z 17 maja 2012 i

upływu miesięcznego terminu powód nie wykonał wskazanych w punktach a do i postanowień umowy wskazanych wypowiedzeniu, a uprzednio w piśmie z 17 maja 2012 (k-ty 156-157).

Powód w postępowaniu prowadzonym przed Sądem Rejonowym Szczecin – Centrum w Szczecinie, sygn. akt XI GC 856/15 z powództwa (...) przeciwko Spółce (...) zarówno w złożonym przez siebie sprzeciwie, jak też w toku tamtego postępowania prezentował stanowisko, że na mocy skutecznego oświadczenia woli z 24 kwietnia 2009 skutecznie odstąpił od umowy z 24 stycznia 2008 roku nr (...) / (...), wskazując przy tym, że strony tej umowy uregulowały skutecznie termin uiszczenia przez powoda odstępnego, a zapłata odstępnego nie nastąpiła w całości jedynie w stosunku do odstąpienia od umowy w części dotyczącej ruchomości. Nadto według Spółki (...) potwierdzeniem skutecznego odstąpienia przez nią od umowy z (...) jest porozumienie, które zawarła ze spółką (...) 21 kwietnia 2010. Jednocześnie według Spółki (...) nie cofnęła swojego oświadczenia o odstąpieniu od umowy z 24 stycznia 2008 w zakresie ruchomości (np. k-ty 263-266, czy k-ty 339-340 oraz 235 akt sprawy XI GC 856/15).

Uzupełnione powyżej i skorygowane ustalenia, co do istotnych w sprawie faktów w ocenie Sądu Apelacyjnego uzasadnią wniosek, że każde z roszczeń powoda zgłoszonych w toku tego postępowania, a zatem w każdej z połączonych do wspólnego rozpoznania przez Sąd Okręgowy spraw tj. o sygnaturach VI GC 75/12 i VI GC 82/12 winno zostać oddalone i to z kilku odrębnych przyczyn. Wskazać przy tym należy, że ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd odwoławczy znajdują przede wszystkim potwierdzenie w przywołanych przy poszczególnych kwestiach dowodach z dokumentów, których prawdziwości, czy treści żadna ze stron nie kwestionowała. Sąd również nie znalazł powodów, które by miały wzbudzać wątpliwości w tym zakresie. Dodać przy tym można, że szereg z nich zostało potwierdzonych w osobowym materiale dowodowym, w tym w szczególności w zeznaniach świadka I. F. (1) (k-ty 752-754).

Zdaniem Sądu Apelacyjnego w pierwszej kolejności wskazać należy, że powód nie miał interesu prawnego w rozumieniu art. 189 kpc w ustaleniu istnienia pomiędzy powódką a pozwaną umowy dzierżawy (...) / (...) z 24 stycznia 2008, o bliżej nie określonym brzmieniu, w tym w szczególności co do przedmiotu dzierżawionych nieruchomości i zakresu wprowadzanych w niej zmian. Fakt, że strona powoda nie zaskarżyła wyroku, który z pominięciem ustalenia treści tej umowy (przy nie tylko wielu wątkach spornych między stronami, ale wręcz niejednorodnym stanowisku każdej ze stron, co do ostatecznej treści tej umowy oraz faktu i zakresu jej obowiązywania pomiędzy stronami, co wynika ze zgromadzonych w sprawie dowodów) i z pominięciem treści żądania powoda wskazanym w pozwie i nie zmienionym w toku procesu, uznała za korzystny dla siebie, pozostaje bez znaczenia dla oceny tego orzeczenia, jako nieodpowiadającego prawu. Odnosząc się do brzmienia jego punktu drugiego („stwierdza, że istnieje umowa dzierżawy nr (...) z 24.01.2008 r. łączącej (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. a Zarządem (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K.), wskazać należy, że tak ogólnie sformułowana teza, co do treści łączącego strony stosunku zobowiązaniowego – w przedstawionych wyżej okolicznościach – w sposób oczywisty nie eliminuje nie tylko mogących powstać w przyszłości pomiędzy stronami tego procesu sporów na tle tej umowy, ale nawet istniejących obecnie. Podkreślenia też wymaga, że proces cywilny powinien być prowadzony z poszanowaniem praw każdej ze stron. Fakt, że Sąd Okręgowy orzekł o nieco innym roszczeniu niż określił je powód, nawet jeżeli powodowi ostatecznie to rozstrzygnięcie odpowiada, już tylko z uwagi na niekorzystny jego wydzźwięk dla strony pozwanej nie może pozostać w obrocie, stanowiłoby to bowiem naruszenia zasady równości stron procesu.

Zwrócić przy tym należy uwagę, że powód formułując żądanie wniósł o: „ustalenie istnienia pomiędzy powódką a pozwanym stosunku dzierżawy nieruchomości będących w użytkowaniu wieczystym pozwanej o łącznej powierzchni 105530 m<sup>2</sup>, położonych przy ulicy (...) w K., stanowiących działki o następujących numerach ewidencyjnych: 114/1, 162/4, 99/13, 99/3, 99/6, 100/1, 100/2, 111/1, 111/2, 162/9, opisanych w księgach wieczystych prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Kołobrzegu, V Wydział Ksiąg Wieczystych, za numerami: (...), (...), (...), (...), (...), (...), objętych zawartą pomiędzy stronami dnia 24 stycznia 2008 r. umową dzierżawy nr (...) na warunkach określonych w zawartej między stronami dnia 24 stycznia 2008r. umowie dzierżawy nr (...) z późniejszymi zmianami”.

Pomijając aspekt, że strony tego procesu nie podpisywały umowy 24 stycznia 2008 roku, uznając że w tym zakresie mogła nastąpić oczywista niedokładność przy formułowaniu pozwu, to nie można uznać że w sprawie tej, pomiędzy stronami sporna pozostawała jedynie kwestia skuteczności rozwiązania umowy dzierżawy stron przez pozwanego; już

tylko przy różnych stanowiskach stron, co do powierzchni przedmiotu dzierżawy, nadto przy wynikającym z pozwu zgłoszonego przez powoda w sprawie VI GC 82/12 żądaniu ustalenia – nieważności bądź bezskuteczności Aneksu nr (...) do umowy; dodatkowo wobec ewidentnych niejasności faktycznych i prawnych, co do istnienia umowy nr (...) w czasie zbycia przez (...) nieruchomości pozwanej spółce i jej treści - wynikających już tylko z preambuły do podpisanego przez strony tego procesu 9 listopada 2009 aneksu, mającego stanowić „tekst jednolity” umowy (co wskazuje na bliżej nieokreślone, co do treści, materii i ilości zmiany pierwotnej umowy); przy jednocześnie odmiennej treści tego aneksu, w stosunku do złożonej przez pozwanego umowy nr (...) z 24 stycznia 2008 podpisanej przez powoda i (...), przy braku źródeł tych zmian oraz braku na nie zgody przewidzianej w art. 3 ust. 1 pkt 2 ustawy z 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich - wskazuje również na to, że powódka nie miała interesu prawnego w ustaleniu przez Sąd sformułowanego przez siebie w pozwie stosunku prawnego – bowiem podobnie jak wyżej, takie orzeczenie nie niwelowałoby kwestii spornych pomiędzy stronami istniejących na tle tej umowy.

A niezależnie od tego stwierdzić należy, że powód – z przyczyn wyżej przedstawionych - nie wykazał istnienia pomiędzy stronami stosunku umownego określonego w żądaniu pozwu. Zwrócić należy uwagę, że zgodnie z przepisem art. 229 kpc nie wymagają dowodu fakty przyznane w toku postępowania przez stronę przeciwną, ale tylko wówczas gdy przyznanie nie budzi wątpliwości, a w myśl przepisu art. 230 kpc nawet gdy strona nie wypowie się co do twierdzeń strony przeciwnej o faktach, sąd, może fakty te uznać za przyznane, jedynie wówczas gdy pozwala mu na to wynik całej rozprawy. A w tej sprawie przedstawione wyżej aspekty już na etapie rozstrzygnięcia przez Sąd Okręgowy nie pozwalały na uznanie, że powód wykazał, iż łączy go z pozwaną umowa dzierżawy określona w pozwie.

Niezależnie od powyższych kwestii, w ocenie Sądu odwoławczego w dacie nabycia przez pozwaną spółkę od (...) nieruchomości objętych umową dzierżawy z 24 stycznia 2008 roku, w świetle materiału dowodowego zgromadzonego w postępowaniu pierwszo i drugoinstancyjnym, stwierdzić należało, że umowa ta pomiędzy powodem, a (...) już nie istniała w związku ze skutecznym odstąpieniem przez powoda od tej umowy – na mocy §6 ust. 2 umowy w brzmieniu ustalonym Aneksem nr (...). Powód – jak wynika z przedstawionych wyżej faktów potwierdzonych przede wszystkim przywołanymi dokumentami, złożył (...) oświadczenie o odstąpieniu od umowy z 24 kwietnia 2009 z powołaniem się na aneksowany zapis § 6 ust. 2 tej umowy.

Sąd Apelacyjny nie podziela stanowiska powoda prezentowanego w postępowaniu odwoławczym, że aneks z 16 kwietnia 2009 był nieważny w świetle § 11 ust. 2 umowy z 24 stycznia 2008 z uwagi na brak daty pewnej. Jak wynika ze sporządzone w formie aktu notarialnego protokołu Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia akcjonariuszy (...) z 4 czerwca 2009 aneks ten w tej dacie złożony był w Ministerstwie Skarbu i w jego przedmiocie wypowiedział się reprezentujący Ministra Skarbu Sekretarz S. w tym Ministerstwie. Zdaniem Sądu odwoławczego, zatem dokument ten, w świetle art. 81 § 2 kc, najpóźniej w tym dniu uzyskał datę pewną.

Skoro zatem powód złożył oświadczenie o odstąpieniu – zgodnie z postanowieniami aneksu nr (...) - skuteczne na dzień 30 kwietnia 2009, nadto powód przekazał na rzecz (...) umówione odstępnę, zgodnie z terminem ustalonym między stronami tej umowy (wobec czego nie miał w sprawie zastosowania zapis z art. 396 kc), odstąpienie to doprowadziło do skutecznego wygaśnięcia umowy dzierżawy z 24 stycznia 2008, na dzień 30 kwietnia 2009.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego cofnięcie oświadczenia przez powódkę w aneksie podpisanym 9 listopada 2009 pomiędzy stronami nie jest skuteczne, po pierwsze - w świetle przepisu art. 61 § 1 kc, zgodnie z którym oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. Odwołanie takiego oświadczenia jest skuteczne, jeżeli doszło jednocześnie z tym oświadczeniem lub wcześniej. Skoro w dniu nabycia przez pozwaną od (...), czyli 17 sierpnia 2009, nieruchomości te nie stanowiły już przedmiotu umowy dzierżawy z 24 stycznia 2008, zatem pozwana nie mogła z mocy prawa, na podstawie przepisu art. 678 kc w związku z art. 694 kc, wstąpić w ten stosunek dzierżawy. A skoro tak, to powód nie mógł skutecznie cofnąć wobec pozwanego oświadczenia złożonego innemu podmiotowi.



Niezależnie od tej kwestii wskazać należy, że zgodnie z aneksem z 16 kwietnia 2009 powód mógł oświadczenie to cofnąć do 30 października 2009, złożenie zatem oświadczenia w tym przedmiocie po umówiony terminie, tj. 9 listopada 2009, nie mogło odnieść postulowanego przez powoda skutku.

Nadto, według Sądu Apelacyjnego umowa dzierżawy – w wersji ustalonej przez strony tego procesu, w tzw. jej teksie jednolitym, podpisanym 9 listopada 2009, jako zawierające inne regulacje, w stosunku do umowy z 28 stycznia 2008, na której zawarciu wyrażona została zgoda w trybie art. 3 ust. 1 pkt 2 ustawy o portach i przystaniach morskich i to w tak istotnych kwestiach, jak powierzchnia dzierżawiona, wysokość i sposób regulowania czynszu, czy podstawy odstąpienia od umowy przez Wydierżawiającego bez podania przyczyny (co uznać należy za szczególnie istotne z uwagi na treść ust. 5 art. 3 ww. ustawy) – była nieważna z mocy art. 3 ust. 7 ustawy o portach i przystaniach morskich.

W tym stanie rzeczy już tylko dla porządku dodać należy, że gdyby strony łączyła umowa, w brzmieniu, jak ostatecznie powód wskazał na ostatniej rozprawie przed Sądem Apelacyjnym, odpowiadającym treści aneksu z 7 listopada 2009, to zdaniem Sądu odwoławczego, z jej zapisów zawartych w § 4, odnośnie obowiązków inwestycyjnych powoda nie przewidzianych w umowie z 24 stycznia 2008, w związku z dodanym (w stosunku do umowy z 24 stycznia 2008) w §6 ust. 1 a – zapisem precyzującym pojęcie istotnych postanowień umowy, przez wskazanie, że w szczególności są to postanowienia „w zakresie przyjętych na siebie obowiązków”, a także z zabiegów pozwanej w latach 2010 – 2012, aby powódka wykonała umówione nakłady inwestycyjne, bądź inne inwestycje w miejsce postanowionych w umowie, wnosić należy, że do takich z pewnością zaliczyć trzeba wykonanie magazynów określonych w § 4 umowy. Zaznaczyć należy, że choć powód w toku procesu twierdził, że to czynnik od niego niezależne stały na przeszkodzie realizacji tych zadań, to jak wynika z pisma powoda z 12 czerwca 2009 i zeznań I. F. (2), gdyby zwrócił się do nich kontrahent, który zgłosiłby zapotrzebowanie na określony magazyn, to przedstawiliby wymagane przez pozwanego - wobec pisma Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – założenia, co do obiektu mającego powstać po wyburzeniu istniejącej zabudowy. Odnosząc się natomiast do krytykowanej przez powoda kwestii braku podstaw do żądania przez pozwanego - z powołaniem się na pismo Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków - przedstawienia przez powoda koncepcji magazynu w ramach zagospodarowania terenu między elewatorami (§4 ust. 2 lit. c), przy jednoczesnym uwzględnieniu wymogów Konserwatora Zabytków (k.292 i 295), wskazać należy, że to zaniechanie powoda, z czego jak wynika ze ww. dowodów, zdawał sobie sprawę, wstrzymywało uzyskanie przez pozwanego stosownych pozwoleń budowlanych. Pozwany miał więc prawo w ramach żądania zrealizowania inwestycji z § 4 umowy, wzywać powoda do przedstawienia określonej koncepcji zagospodarowania terenu.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego zatem, już tylko rzeczywisty brak wykonania tego obowiązku – będącego w gestii powoda, stanowił wystarczający, a zarazem istotny – w rozumieniu § 6 ust. 1 lit. a umowy – powód do rozwiązania przez pozwanego umowy w trybie natychmiastowym.

Rację ma przy tym pozwana, że przeprowadzona przez Sąd Okręgowy interpretacja postanowień umowy z 9 listopada 2009 odnośnie – w przypadku nie zrealizowania przez powoda nakładów inwestycyjnych - braku prawa pozwanego do rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym, z uwagi na fakt, że w umowie strony przewidziały, że wówczas pozwany będzie miał prawo do naliczenia wyższego czynszu – narusza reguły art. 65 kc. Pozostaje w sprzeczności nie tylko z celem umowy i z przyjętymi w obrocie gospodarczym zwyczajami, ale też z zasadami współzycia społecznego. Dla porównania wskazać należy, że w §4 ust. 17 strony postanowiły, że w razie zwłoki w płatności czynszu pozwany ma prawo do naliczania ustawowych odsetek, przy jednoczesnym – czego powód nie kwestionuje - uznaniu tej przyczyny za podstawę rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym (§ 6 ust. 1 lit. c). Prawo pozwanego do rozwiązania umowy na podstawie §6 ust. 1 a z uwagi na naruszenie istotnych postanowień umowy stron w związku z niewykonaniem przez powoda obowiązków inwestycyjnych (w tym przypadku już tylko z §4 ust. 2 lit. c), uzasadnia też to, że wysokość czynszu, jaki miał prawo naliczać pozwany w przypadku braku realizacji tych inwestycji i tak znacznie odbiegała na niekorzyść Wydierżawiającego, w stosunku do czynszu przewidzianego w umowie z 24 stycznia 2008.

I wreszcie jako błędną – w rozumieniu art. 65 kc - ocenić należy również interpretację Sądu Okręgowego oświadczeń pozwanego z 17 maja 2009 i 25 czerwca 2009 w zakresie podanych przez niego naruszeń obowiązków umownych niewykonywanych przez powoda, co doprowadziło do rozwiązania przez pozwanego umowy w trybie

natychmiastowym. W tym zakresie Sąd orzekający w pierwszej instancji również przedstawił stanowisko sprzeczne ze zwyczajami gospodarczymi oraz zasadami współżycia społecznego. Po pierwsze w każdym przypadku pozwany wskazał na konkretne postanowienie umowy stron, zatem gdyby powód miał wątpliwości interpretacyjne mógł je skonfrontować z poszczególnymi postanowieniami umownymi; po drugie to że żądane przez pozwanego dokumenty nie miały stanowić wartości samej w sobie, wynika z całej korespondencji stron oraz sporządzonych przez pozwanego protokołów ze spotkań stron, poprzedzających złożenie przez pozwanego ww. oświadczeń; po trzecie – z pisma powoda stanowiącego reakcję na wezwanie pozwanego z 17 maja 2009 roku, wynika, że zrozumiał, że chodzi – m. in. - o obowiązek wybudowania przez powoda magazynów; nadto fakt, że w omawianych oświadczeniach pozwany miał na myśli niewykonani konkretnych obowiązków umownych, a żądne przez niego od powoda dokumenty miały jedynie stanowić dowód przeciwny i powód tak to zrozumiał, wynika z faktu, że w tym procesie powód nie porzucił na zwalczeniu tezy, że nie był obowiązany do dostarczenia określonych przez pozwanego dokumentów, tylko podnosił, że nie mógł wykonać konkretnych, wskazanych w umowie stron, obowiązków, w szczególności uzgodnionych w §4 nakładów inwestycyjnych, bądź że wykonywał obowiązki z §3 umowy.

W tym stanie rzeczy Sąd Apelacyjny, uznał, że nie jest uzasadnione przedstawione w pozwie żądanie ustalenia istnienia pomiędzy stronami stosunku dzierżawy na warunkach określonych w umowie z 24 stycznia 2008 roku z późniejszymi zmianami ( w tym ustalonymi aneksem z 9 listopada 2009), bowiem powód nie ma interesu prawnego w ustalaniu istnienia tak określonego stosunku prawnego (podobnie jak określonego w punkcie II wyroku Sądu Okręgowego), nadto taka umowa stron nie łączy.

A skoro tak, to powód nie ma interesu w ustaleniu, że nie jest skuteczne odwołanie pozwanego z 24 czerwca 2009. Dodać należy, że ta przesłanka musiała być zbadana przy rozstrzygnięciu powództwa o ustalenie obowiązywania umowy. Dodatkowo, Sąd Apelacyjny uznał, że wypowiedzenie to – gdyby strony łączyła umowa dzierżawy, w świetle jej postanowień, byłoby ważne i skuteczne.

I wreszcie za pozbawione interesu prawnego uznać należało powództwo o ustalenie nieważności aneksu nr (...) wobec nie opatrzenia go datą pewną, skoro umowa z 24 stycznia 2008 roku nie łączy i nigdy nie łączyła stron, nie można rozpatrywać ważności jej aneksu z uwagi na niedochowanie przewidzianych w niej wymogów, co do formy aneksu.

Kierując się tymi względami, na podstawie art. 386 1 kpc, Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok, w ten sposób, że oddalił powództwa, a o kosztach zarówno postępowania pierwszoinstancyjnego, jak i odwoławczego – w tym przed Sądem Najwyższym – orzekł na podstawie przepisu art. 98 kpc w związku z art. 108 § 1 kpc.

Małgorzata Gawinek Tomasz Żelazowski Agnieszka Sołtyka