

Sygn. akt I ACa 637/15

IACz 846/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 sierpnia 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Hanna Nowicka de Poraj (spr.)
Sędziowie:	SSA Sławomir Jamróg SSO del. Barbara Baran
Protokolant:	st.sekr.sądowy Katarzyna Wilczura

po rozpoznaniu w dniu 27 sierpnia 2015 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa M. M.

przeciwko Gminie G.

o ustalenie i o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Kielcach

z dnia 14 listopada 2014 r. sygn. akt VII GC 121/13 oraz zażalenia powoda na postanowienie Sądu Okręgowego w Kielcach z dnia 14 listopada 2014r. sygn.akt VII GC 121/13

- 1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że punktowi II nadaje treść: „nie obciąża powoda kosztami procesu”;**
- 2. oddala apelację w pozostałej części;**
- 3. nie obciąża powoda kosztami postępowania apelacyjnego;**
- 4. umarza postępowanie zażaleniowe.**

SSA Sławomir Jamróg SSA Hanna Nowica de Poraj SSO Barbara Baran

I ACa 637/15

I ACz 846/15

UZASADNIENIE

Powód M. M. wskazując ostatecznie jako stronę pozwaną Gminę G. domagał się 1/ ustalenia, że wypowiedzenie przez pozwaną powodowi umowy dzierżawy było bezpodstawne, 2 zasądzenia od pozwanej na rzecz powoda kwoty 1.200.000 zł, tytułem zwrotu nakładów poczynionych na nieruchomości będącą przedmiotem dzierżawy i kosztów ich usunięcia oraz ewentualnych zysków, które utracił, 3/ zasądzenia od pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu podano, że w dniu 12.05.2003 r. strony zawarły umowę dzierżawy gruntów położonych nad zalewem w C.. Przedmiotowa umowa została zawarta na czas określony, to jest od 12.05.2003 r. do 12.05.2013 r. W dniu 28.12.2009r. powód otrzymał pismo od Wójta Gminy G., będące rozwiązaniem umowy dzierżawy za wypowiedzeniem. Okres wypowiedzenia pozwana ustaliła na trzy miesiące. Zdaniem powoda brak było przyczyn do rozwiązania umowy dzierżawy. W szczególności nieregulowanie przez powoda należności podatkowych nie stanowiło naruszania postanowień umowy natomiast okoliczność nieutrzymywania przedmiotu dzierżawy w należyłym porządku to jedynie pretekst do rozwiązania umowy z powodem przez pozwaną w związku z problemami natury prawnej, powstałymi u pozwanej co do gruntów dzierżawionych przez powoda (koniecznością ich zwrotu byłym właścicielom). Bezprawne rozwiązanie przez pozwaną umowy z dnia 12 maja 2003 roku uniemożliwiło powodowi osiąganie za lata 2010, 2011, 2012 zysków z tytułu poddzierżawy terenów podmiotom gospodarczym. To doprowadziło do powstania szkody powoda, gdyż poddzierżawcy obciążyli go swoimi stratami i utraconymi zyskami, wystawiając noty obciążeniowe za zerwanie umów przed czasem na jakie zostały zawarte i które to kwoty (miały obowiązywać do 31.12. 2012 roku, i którą to kwoty powód zapłacił swoim poddzierżawcom.

Strona pozwana Gmina G. wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych Zdaniem pozwanej wypowiedzenie umowy dzierżawy zostało dokonane prawidłowo, na podstawie postanowień wiążącej umowy, i odniosło skutek prawny. Pozwana zarzuciła, że na działce (...) nie zostały dokonane przez powoda żadne nakłady, również na działce (...) nie ma śladów świadczących o jakichkolwiek nakładach poczynionych przez dzierżawcę. Pozwana wywodziła, że podstawowa inwestycja, którą powód zobowiązał się wnieść, tj. zjeżdżalnia, nie powstała na dzierżawionym gruncie, a na sąsiedniej nieruchomości, nie stanowiącej własności Gminy G..

Wyrokiem z dnia 14 listopada 2014 r, sygn. VII GC 121/13, Sąd okręgowy w Kielcach oddalił powództwo.

Rozstrzygnięcie powyższe zostało poprzedzone następującymi ustaleniami faktycznymi.

Powód M. M. jako przedsiębiorca i Gmina G. w dniu 12 maja 2003r. zawarli umowę dzierżawy. W(...) umowy ustalono, że Wyzierżawiający oddaje Dzierżawcy do używania i pobierania pożytków nieruchomości gruntowe o pow. 4,6265 ha oznaczone następującymi numerami ewidencyjnymi : 1/ nr ew. (...)o pow. 2, (...) , 2/ nr ew. (...)o pow. 0,3700 i 3/ nr ew.(...)o pow. 1,9612 – położone w miejscowości L. przy zalewie, stanowiące własność pozwanej. W (...) strony ustaliły, że Dzierżawca zobowiązuje się do wykorzystywania przedmiotu dzierżawy na potrzeby działalności rekreacyjno-wypoczynkowej, turystycznej i sportowej z wykorzystaniem walorów Środowiskowych. Nadto (ust. 2) wydzierżawiający wyraził zgodę na prowadzenie drobnego handlu oraz drobnej gastronomii na dzierżawionym terenie, jednak w rozmiarach nie przekraczających potrzeb działalności wymienionych w ust.(...). Zgodnie z ust. (...)wydzierżawiającemu przysługiwało prawo kontroli przedmiotu dzierżawy pod względem jego wykorzystania zgodnie z warunkami umowy. W §(...) strony ustaliły, że dzierżawca będzie używać przedmiotu dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem i zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, na własny koszt. (...) stanowił, że dzierżawca jest zobowiązany do utrzymania przedmiotu dzierżawy w należyłym porządku z zachowaniem wszelkich wymogów związanych z ochroną środowiska, przeciwpożarowych, sanitarnych i innych. Zgodnie z ust.(...) dzierżawca był zobowiązany do wywozu nieczystości stałych i płynnych. (...) stanowił, że dzierżawca może bez pisemnej zgody wydzierżawiającego poddzierżawiać lub oddawać do używania przedmiot dzierżawy osobom trzecim wyłącznie na cele działalności rekreacyjno-wypoczynkowej, turystycznej i sportowej oraz drobnego handlu i drobnej gastronomii w rozmiarze określonym w §(...)umowy.Zgodnie z(...)umowy dzierżawca zobowiązany był do uzyskania pisemnej zgody Wyzierżawiającego na wznoszenie obiektów na dzierżawionych gruntach. W ust.(...) dzierżawca oświadczył,

że jedynymi trwałymi pozostałościami po zakończeniu dzierżawy, będą fundamenty utworzone pod konstrukcje zjeżdżalni, które zamierza postawić zgodnie z przedstawioną ofertą. Ust.(...) stanowił, że w związku z możliwą zmianą linii brzegowej zalewu dzierżawca ma prawo do ustawienia przenośnych basenów na terenie dzierżawy.

Zgodnie z §(...) z tytułu dzierżawy strony ustaliły czynsz dzierżawny w wysokości 500zł płaty do 30 listopada każdego roku na wskazane konto. Strony dopuściły (ust. 3) możliwość zmiany wysokości czynszu w wysokości wskaźnika inflacji oroszonego przez GUS, aneksem do niniejszej umowy. §(...) stanowił, że umowa zostaje zawarta na czas określony to jest od 12 maja 2003 do 12 maja 2013 roku. W ust. (...) strony przewidziały – pomimo zawarcia umowy na czas określony – możliwość jej rozwiązania z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia jedynie w przypadku naruszenia postanowień umowy.(...) stanowił, że wydzierżawiający zastrzegł sobie prawo do wypowiedzenia niniejszej umowy, bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli dzierżawca zalega z zapłatą czynszu przez okres trzech miesięcy. Zgodnie z ust. (...) wydzierżawiający miał uprzedzić dzierżawcę o zamiarze wypowiedzenia umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, udzielając mu dodatkowego trzymiesięcznego terminu do zapłaty czynszu . (...) stanowił, że po zakończeniu dzierżawy dzierżawca zwróci wydzierżawiającemu przedmiot dzierżawy w eksploatacji. Ust.(...) stanowił, że w wypadku zakończenia dzierżawy przed 12 maja 2013r. wydzierżawiający zwróci dzierżawcy koszty związane z usunięciem nakładów, chyba że umowa została rozwiązana z powodu naruszenia postanowień umowy przez dzierżawcę.

W trakcie trwania umowy dzierżawy, działka nr (...) uległa podziałowi na działki (...), które zostały zwrócone byłym właścicielom. W celu korekty powierzchni dzierżawionych nieruchomości został sporządzony aneks do umowy dzierżawy, który został przesłany powodowi, ten jednak nie podpisał dokumentu. Działka nr (...) również ulegała kolejnym podziałom z uwagi na liczne zwroty nieruchomości właścicielom, związane z decyzjami administracyjnymi starosty (...). Na działce, pierwotnie oznaczonej(...) został posadowiony basen nerkowy z dwoma konstrukcjami metalowymi (obecnie działka: (...))Na działce (...) nie zostały poczynione przez dzierżawcę żadne nakłady.

Powód jako Dzierżawca poddzierżawiał wydzierżawiony grunt innym podmiotom.

W piśmie do dzierżawcy z dnia 4 sierpnia 2003r. Gmina G., zgodnie § (...) zawartej umowy, wyraziła zgodę na wybudowanie zjeżdżalni wodnej na terenie działek nr (...) położonych w miejscowości L. gm. G. (teren plaży) dla (...) Sp. z o.o. w K., ul. (...), jako poddzierżawcy. Jednocześnie oświadczyła, że w przypadku upływu terminu dzierżawy lub wcześniejszego wygaśnięcia umowy z winy którejś ze stron, inwestor budowy zjeżdżalni jest obowiązany do jej rozbiórki na własny koszt. Nadto oświadczyła, że Gmina G. nie będzie ponosić kosztów budowy lub rozbiórki przedmiotowej zjeżdżalni jak również inwestor budowy nie może się w przyszłości domagać zwrotu poniesionych kosztów związanych z budową lub rozbiórką zjeżdżalni.

W latach 2004 i 2005 powód regulował na rzecz Gminy G. należny podatek od wydzierżawionych nieruchomości po czym zaprzestał jego uiszczania. Obowiązek uiszczania podatków od nieruchomości obciążał powoda, jako dzierżawcę, co wynika z przepisów ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. 2010, Nr 95, poz. 613 z późn. zm). Powód był wzywany przez pozwaną o zapłatę podatku za rok 2006, jednakże zaległości nie uregulował.

W związku z tym, że powód nie utrzymywał przedmiotu dzierżawy w należyтым porządku, pozwana wielokrotnie organizowała sprzątanie wydzierżawionego terenu.

Pismem z dnia 11.12.2009r pozwana rozwiązała umowę dzierżawy zawartą z powodem w dniu 12 maja 2003r – z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, który upływał w dniu 11 marca 2010r. jako przyczynę rozwiązania umowy wskazano naruszenie jej postanowień przez powoda, w szczególności powstanie nieuregulowanych zaległości podatkowych do których opłacania jest powód zobowiązany, na podstawie postanowień umowy oraz ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2006 r.. Nr 121, poz. 844 – tekst jednolity), a także nie wykonywanie przez powoda innych istotnych postanowień umowy dzierżawy, w tym dotyczących utrzymywania przedmiotu dzierżawy w należyтым porządku, pomimo kierowanych do niego wezwań w tym przedmiocie. Pozwana zażądała opuszczenia przedmiotu dzierżawy po upływie terminu wypowiedzenia.

W oparciu o opinię biegłego sądowego geodety Sąd Okręgowy ustalił, że zjeżdżalnia wodna nie została wybudowana na gruntach objętych umową dzierżawy z dnia 12.05.2003 r, ale jej lokalizacja była znana pozwanej, co wynika m.in. z decyzji Wójta Gminy G. z dn.8.11.2003r.. o ustaleniu warunków zabudowy, w której jest wymieniona m.in. działka nr (...). Z podziału tej działki powstała działka nr (...), na której została wybudowana zjeżdżalnia wodna.

Działka nr (...) powstała z podziału działki (...), na której jest zlokalizowana płyta betonowa oznaczona nr (...) wg stanu wynikającego z (...) jest własnością Gminy G., natomiast wg ewidencji gruntów i budynków jest wpisana na L. B. - także jako właściciela. Druga działka powstała z podziału działki (...), oznaczona nr(...)jest własnością (...) Spółka z o.o.

Część gruntów z działki nr (...) została zabudowana w granicach obecnej działki nr (...).

Działka (...) nie została zabudowana. Zgodnie z (...) działka nr (...) należy do Gminy G..

Sąd Okręgowy wymienił następnie szczegółowo szereg dokumentów, urzędowych i prywatnych, które stanowiły podstawę przedstawionych wyżej ustaleń faktycznych. Odwołał się też do zeznań świadków K. K., M. W. (1), M. K. (1), J. K. (1), J. K. (2), B. W., J. P., K. M. (1), M. K. (2), K. M. (2), J. K. (3), materiałów fotograficznych, nakazów płatniczych, opinii biegłego geodety, wyjaśnień stron.

W oparciu o powyższe Sąd Okręgowy uznał powództwo M. M. za bezzasadne. Roszczenie powoda nie jest udokumentowane a co za tym idzie nie może skutkować uwzględnieniem chociażby w jakiegokolwiek zakresie.

Sąd Okręgowy przytoczył następnie istotne w sprawie przepisy prawa materialnego, a to art. 693§1 k.c., art. 696. Kc, art. 698. § i 2 k.c. art. 702 kc, art. 703 k.c. i art.. 705 k.c.

W ocenie Sądu Okręgowego istota niniejszego sporu pomiędzy stronami sprowadzała się do ustalenia, czy w świetle postanowień umowy dzierżawy z dnia 12 maja 2003r, zaistniały usprawiedliwione Przyczyny do wypowiedzenia tej umowy dzierżawy. Co za tym idzie, czy faktycznie dokonane przez pozwaną wypowiedzenie było skuteczne względem powoda oraz czy w tym konkretnym przypadku, wobec zapisu (...) umowy dzierżawy, pozwana jako wydzierżawiający ma obowiązek zwrotu powodowi, jako dzierżawcy koszty związane z usunięciem nakładów.

Sąd po raz kolejny przytoczył treść §(...)umowy dzierżawy. Wskazał, że z treści § (...)umowy dzierżawy wynika, że w przypadku zakończenia dzierżawy przed 12 maja 2013r. wydzierżawiający zwróci dzierżawcy koszty związane jedynie z usunięciem nakładów, chyba że umowa została rozwiązana z powodu naruszenia postanowień umowy przez dzierżawcę.

Z zebranego materiału dowodowego nie wynika, że rozwiązanie przez pozwaną umowy dzierżawy z powodem było bezskuteczne, jak chce tego powód. Przeciwnie, całokształt zaferowanych w niniejszej sprawie dowodów wskazuje, iż wypowiedzenie było w pełni uzasadnione. Trudno uznać, że dzierżawione grunty utrzymywane były w należyтым porządku. Pozwana wielokrotnie organizowała sprzątanie wydzierżawionego powodowi terenu, pomimo iż to na powód zgodnie z postanowieniami umowy zobowiązany do utrzymania wydzierżawionych gruntów w należyтым porządku. Sąd Okręgowy nie dał wiary wyjaśnieniom powoda jakoby nie naruszył on postanowień umowy dzierżawy co do nieregulowania należności podatkowych od nieruchomości oraz nieutrzymywania przedmiotu dzierżawy w należyтым porządku. Fakt, że były przypadki sprzątanania wydzierżawionych gruntów przez osoby zatrudnione przez powoda, i że był kontener na śmieci, w świetle przedstawionych przez pozwaną dowodów, nie przekonały Sądu Okręgowego, w taki sposób by przyjąć, że powód obalił stanowisko i twierdzenia pozwanej Gminy odnośnie wykazanej wyżej okoliczności nieutrzymywania przez powoda przedmiotu dzierżawy w należyтым porządku a także co do regulowania przez powoda należności podatkowych z tytułu dzierżawionych nieruchomości.

Zeznania świadków zawnioskowanych przez powoda, a to M. W. (1), K. M. (2), K. K. w tym względzie nie mogą zmienić ustaleń faktycznych dokonanych przez Sąd Okręgowy. Stosownie do treści art.6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie. która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Art. 232 kpc stanowi natomiast, iż strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. W konsekwencji, jeśli

strona nie przedstawia wiarygodnych dowodów, to uznać należy, iż dany fakt nie został wykazany (udowodniony). Samo twierdzenie strony nie jest dowodem, a twierdzenie dotyczące istotnej dla sprawy okoliczności (art. 227 kpc) powinno być udowodnione przez stronę to twierdzenie zgłaszającą. (art. 232 kpc i art. 6 kc). Skoro zatem powód twierdził, iż umowa dzierżawy nie została skutecznie wypowiedziana i tym samym nie uległa rozwiązaniu winien był to udowodnić, czego skutecznie nie uczynił w niniejszym procesie.

Z zeznań świadka B. W. wynika, że w kwietniu 2008 r. sekretarz Gminy G. na wniosek Wójta Gminy przeprowadził kontrolę wydzierżawionego powodowi terenu. W kontroli tej brała udział także A. M. z referatu podatków. Świadek brała udział w czasie kontroli w grupie w/w osób jako geodeta. Kontrola ta była przeprowadzana z uwagi na brak płacenia podatków przez powoda. W czasie przeprowadzenia kontroli na gruncie znajdowała się zjeżdżalnia, natomiast wokół na terenie działek wydzierżawionych panował nieporządek. Teren był nieuporządkowany, były porzucane duże ilości śmieci. Po tej kontroli zostali skierowani natychmiast pracownicy Gminy którzy usunęli śmieci z wydzierżawionych działek. Kontrola wydzierżawionych działek oprócz kwestii związanej z niepłaceniem przez powoda podatku gruntowego związana była także na prośbę pracowników Gminy z wizją lokalną wydzierżawionych działek. Pracownicy interwencyjni Urzędu Gminy przed weekendem i po weekendzie sprzątały tereny wokół zalewu, w tym, między innymi, działki dzierżawione przez powoda działki. Były w tym przedmiocie interwencje, również ze strony mediów.

Świadek J. K. (4) zeznał, że powód miał zawartą na początku swojej działalności umowę o wywóz śmieci. Umowa dzierżawy została rozwiązana przez Gminę z powodem, gdyż ten nie płacił podatków oraz nie sprzątał dzierżawionych gruntów. Świadek J. P. zeznał, że od 2007 r. i w 2008 r. na skutek licznych interwencji mieszkańców, turystów, i mediów Gmina kierowała grupę pracowników interwencyjnych, którzy przed każdym weekendem i po każdym weekendzie zbierali na wydzierżawionych działkach śmieci i magazynowali te worki które w poniedziałek, wtorek były wywożone przez nasz gminny Zakład (...). Świadek J. K. (1) zeznał, że jako pracownik gospodarczy Urzędu Gminy w G. był wysyłany przez Gminę wraz z innymi pracownikami interwencyjnymi na wydzierżawione i niewydzierżawione przez powoda do sprzątania terenu. Sprzątanie odbywało się w okresie letnim jak i zimowym. Gdy zbieraliśmy worki to tego samego dnia, albo następnego śmieci były wywożone przez Zakład Usług (...). Świadek M. K. (2) zeznał, że prawdopodobnie powód miał osoby zatrudnione do sprzątania terenu ale, z tego co wie, nie było to skuteczne. Po weekendzie pracownicy interwencyjni pracownicy Gminy jeździli na dzierżawiony teren. Jeździli dlatego że był taki przypadek, że stan tego terenu był opisany w prasie(...)ze zdjęciem, na którym były zwały śmieci. Były kary z sanepidu. świadek osobiście bywał na dzierżawionym terenie kontrolowałem. Gmina pisała pisma a do powoda o utrzymanie porządku ale organizowała na własny rachunek sprzątania. Pracownicy interwencyjni Gminy byli delegowani do prac porządkowych. Były problemy z podatkiem od nieruchomości i były zaległości płatnicze Były w prasie artykuły o nieporządku na terenie dzierżawionym.

Sąd Okręgowy dał wiarę powyższym zeznaniom, gdyż korelowały one ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym, w szczególności z wnioskami wynikającymi z opracowanej przez biegłego sądowego geodetę opinii. W ocenie Sądu Okręgowego opinia biegłego sądowego była wnikliwa i rzetelna .

Sąd Okręgowy podkreślił kolejno, że na powodzie, oprócz utrzymania gruntów w należyтым porządku, ciążył obowiązek uiszczania podatków od nieruchomości, wynikający z przepisów ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. 2010, Nr 95, poz. 613 z późn. zm.). Zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 4 a w/w ustawy obowiązek podatkowy ciąży m.in. na osobach fizycznych, osobach prawnych, które są posiadaczami nieruchomości albo obiektów budowlanych stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli posiadanie wynika z umowy zawartej z właścicielem lub innego tytułu prawnego. W latach 2004 i 2005 powód regulował na rzecz Gminy G. należny podatek od wydzierżawionych nieruchomości, po czym zaprzestał jego uiszczania. Powód nie regulował należności podatkowych od nieruchomości dzierżawionych. Pozwana, w piśmie z dnia 12 grudnia 2008r, zwróciła się do powoda o spłatę zaległości podatkowych wyznaczając mu odpowiedni termin do jej spłaty. Ponad wszelką wątpliwość powód nie uregulował zaległych należności.

Powyższe okoliczności stanowiły, w ocenie Sądu Okręgowego, uzasadnioną podstawę do wypowiedzenia umowy dzierżawy przez Gminę G. w związku z naruszeniem przez powoda postanowień umowy, na mocy(...). Zważyć trzeba, że przedmiotowa umowa dzierżawy została zawarta na czas określony, jednakże takie postanowienie umowy zawarte w §(...) pozostaje w zgodzie z intencją ustawodawcy, aby rozwiązywanie stosunków spornych o charakterze trwałym następowało nie w wyniku całkowicie swobodnej decyzji jednej ze stron, ale jako wynik podjęcia przez obie strony ryzyka wystąpienia sytuacji, w których takie zakończenie stosunku prawnego może nastąpić. Sąd Okręgowy uznał wypowiedzenie umowy za zgodne z postanowieniami umowy a zatem skuteczne.

Oceniając roszczenia pieniężne powoda Sąd Okręgowy wskazał, że wydzierżawiający byłby zobowiązany jedynie do zwrotu kosztów usunięcia nakładów w przypadku przedterminowego rozwiązania umowy, jednakże w przypadku gdy umowa została rozwiązana z powodu naruszenia jej postanowień przez dzierżawcę, wydzierżawiający nie jest zobowiązany do zwrotu kosztów usunięcia nakładów. Z uwagi na udowodniony fakt, że rozwiązanie umowy nastąpiło z winy dzierżawcy, Gmina G. nie jest zobowiązana nawet do zwrotu kosztów usunięcia nakładów.

Z opinii biegłego sądowego geodety – wywodzi dalej Sąd Okręgowy – jednoznacznie wynika, że zjeżdżalnia wodna nie została wybudowana na gruntach objętych umową dzierżawy z dnia 12 maja 2003r. Działka nr (...) powstała z podziału działki (...), na której jest zlokalizowana płyta betonowa oznaczona nr (...) wg stanu wynikającego z (...) jest własnością Gminy G., natomiast wg ewidencji gruntów i budynków jest wpisana na rzecz L. B. - także jako właściciela. Druga działka powstała z podziału działki (...), oznaczona nr(...) jest własnością (...) Spółka z o.o. Część gruntów z działki nr (...) została zabudowana w granicach obecnej działki nr (...). Działka (...) nie została zabudowana. Zgodnie z (...) działka nr (...) należy do Gminy G..

Sąd Okręgowy podzielił stanowisko pozwanej, że łącząca strony umowa dzierżawy nie przewidywała możliwości dochodzenia odszkodowania przewyższającego koszty usunięcia nakładów. W piśmie z dnia 4 sierpnia 2003r, skierowanym do powoda jako dzierżawcy, pozwana wyraziła zgodę na wybudowanie zjeżdżalni wodnej na terenie działek nr (...) dla (...) Sp. z o.o. w K., jako poddzierżawcy. Jednocześnie oświadczyła powodowi, że w przypadku upływu terminu dzierżawy lub wcześniejszego jego wygaśnięcia z winy którejś ze stron, inwestor budowy zjeżdżalni jest obowiązany do jej rozbiórki na własny koszt. Nadto oświadczyła, że Gmina nie będzie ponosić kosztów budowy lub rozbiórki przedmiotowej zjeżdżalni jak również inwestor budowy nie może się w przyszłości domagać zwrotu poniesionych kosztów związanych z budową lub rozbiórką zjeżdżalni. Natomiast jak chodzi o odszkodowanie z tytułu zwrotu nakładów za płytę betonową, to w świetle postanowień zapisu(...) umowy dzierżawy, stanowiącego, że w związku z możliwą zmianą linii brzegowej zalewu dzierżawca ma prawo do ustawienia przenośnych basenów na terenie dzierżawy, to roszczenie powoda także nie jest uprawnione i podlega oddaleniu.

W latach 2004 i 2005 powód regulował na rzecz Gminy G. należny podatek od wydzierżawionych nieruchomości po czym zaprzestał jego uiszczania. Powód nie udowodnił, że uregulował w/w zaległości podatkowe, które stanowiły podstawę do wypowiedzenia umowy dzierżawy, a w konsekwencji rozwiązania umowy. W sytuacji, gdy rozwiązanie umowy dzierżawy nastąpiło z przyczyn leżących po stronie powoda jako dzierżawcy domaganie się od Gminy G., jako wydzierżawiającego odszkodowania z tytułu utraconych zysków a lata 2010,2011,2012 zł z tytułu poddzierżawy terenów innym podmiotom gospodarczym, jak i zwrotu nakładów jawi się jako nieuprawnione i pozbawione ochrony prawnej.

Z tych też względów, uznając powództwo za bezzasadne, Sąd Okręgowy orzekł jak w wyroku, rozstrzygając o kosztach procesu na zasadzie art. 98 §1 i §3 kpc.

Wyrok Sądu Okręgowego **zaskarżył w całości apelacją powód.**

Powód, w pierwszej kolejności, zarzucił naruszenie normy art. 233 § 1 k.p.c. przez nierozważenie wszechstronnie zebranego w sprawie materiału dowodowego a zwłaszcza przedstawionych przez powoda dowodów i twierdzeń wskazujących na zasadność powództwa, jak też naruszenie zasad współzycia społecznego – co skutkuje koniecznością zastosowania normy art. 5 k.c.

Apelujący zarzucił ponadto sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, pominięcie przy rozstrzygnięciu zeznań świadków K. M. (3), A. S., K. K. – co, zdaniem powoda, wskazuje na subiektywną i selektywną ocenę dowodów, ze z góry powziętym zamiarem oddalenia w całości powództwa strony powodowej i uwzględnienia stanowiska strony pozwanej.

Powód zarzucił też Sadowi bezpodstawne pominięcie wniosków dowodowych, zgłoszonych przez powoda w piśmie z dnia 3 grudnia 2012 r, i pominięcie dowodów z dokumentów z akt sprawy Sądu Rejonowego w K. (sygn. akt XI W 653/09, które mają ścisły związek z p[przedmiotem sprawy w związku z zeznaniami J.k.oraz innych świadków.

W ocenie powoda Sąd Okręgowy bezpodstawnie zasądził od niego na rzecz pozwanej kosztów procesu w kwocie 9 664, 88 zł, która to kwota w przypadku oddalenia powództwa nie powinna uwzględniać sumy 7 200 zł, skoro powód już raz o to samo roszczenie wytoczył pozew, który następnie cofnął, jednakże z uwagi na to, że miało to miejsce już po wdaniu się w spór przez pozwaną, Sąd zasądził na jej rzecz od powoda koszty procesu, po raz drugi.

Powód domagał się zmiany zaskarżonego wyroku przez uwzględnienie powództwa, ewentualnie jego uchylecia i przekazania sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

SĄD APELACYJNY ZWAŻYŁ CO NASTĘPUJE.

Apelacja powoda nie mogła odnieść skutku, jakkolwiek większość zarzutów apelacyjnych jest zasadna. Apelacyjny nie podziela poglądu Sądu I instancji, że istniały podstawy do wypowiedzenia przez pozwaną umowy dzierżawy z powodem Powództwo nie może jednak zostać uwzględnione ani w całości ani w części albowiem powód nie wykazał szkody.

Ustalenia faktyczne Sądu I instancji są prawidłowe za wyjątkiem tej ich części, która dotyczy nienależytego wykonania umowy przez powoda, to jest nieutrzymywania dzierżawionej nieruchomości w należyłym porządku. Dla uzasadnienia tej tezy należy wpierv przypomnieć, że w sprawie o zapłatę odszkodowania za szkodę powstałą wskutek bezpodstawnego wypowiedzenia umowy – stosownie do art. 6 k.c. w zw. z art. 471 k.c. – ciężar dowodu rozkładał się w następujący sposób; to pozwany winien był udowodnić, że powód nienależycie wykonał umowę, to jest nie utrzymywał dzierżawionej posesji w należyłym porządku; powód zaś winien był wykazać fakt poniesienia szkody, pozostającej w związku przyczynowym z wypowiedzeniem, oraz jej wysokość.

Z ustaleń Sądu Okręgowego wynika, że w trakcie wykonywania umowy dzierżawy powód nie utrzymywał dzierżawionego terenu w należyłym porządku. To ogólne stwierdzenie nie znajduje dostatecznych podstaw w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym. Niewątpliwie wiarygodne są zeznania świadka B. W., która jeden raz, w roku 2008, uczestnicząc w oględzinach terenu dzierżawy, stwierdziła, że był on zaśmiecony. Warto jednak zauważyć, że – jak wynika z zeznań świadka – oględziny nieruchomości prowadzone były w zupełnie innym celu, zaleganie śmieci stwierdzono niejako przy okazji. Z zeznań tego świadka wynika też, że Gmina zarządziła i wykonała wówczas sprzątnięcie terenu. Pozostali świadkowie to dwie grupy osób. Wnioskowani przez stronę pozwaną jej pracownicy (J. K. (5), J. P., J. K. (1) i M. K. (2)) oraz osoby związane z powodem, zawodowo (K. K., M. W. (2), J. K. (6), K. M. (3)), bądź też rodzinie (K. M. (2)). W ocenie Sądu Apelacyjnego zeznania świadków zawnioskowanych przez powoda są bardziej konsekwentne. Wszyscy zgodnie zeznali, że dzierżawiony teren był sprzątnięty na zlecenie powoda, poprzez zbieranie śmieci do worków i, że – co istotne – pozwana nie zgłaszała zastrzeżeń w tym przedmiocie. Większe wątpliwości mogą budzić zeznania pracowników strony pozwanej. J. P. zeznał, że w 2007 i 2008 roku, na skutek skarg licznych mieszkańców i turystów, Gmina przed każdym weekendem i po każdym weekendzie wysyłała pracowników interwencyjnych w celu posprzątnięcia terenu dzierżawionego przez powoda. Podobnie zeznał M. K. (2), który podał, że tak intensywne sprzątnięcie działek dzierżawionych przez powoda miało miejsce w latach 2002-2009 r. Zeznania te Sąd Okręgowy uznał za całkowicie wiarygodne, mimo, że budzą one oczywiste wątpliwości. Bez odpowiedzi powstaje bowiem pytanie: jeśli powód w tak rażący sposób zaniedbywał swoje obowiązki dzierżawcy już w roku 2007, a nawet wcześniej, dlaczego do wypowiedzenia umowy doszło dopiero w roku 2009. Sąd nie zachował należytej ostrożności przy ocenie przedmiotowego materiału. Równie ostrożnie należy podejść do zeznań świadka J. K. (1). Budzą one

wątpliwości już z tej przyczyny, że świadek ten zeznał, że nie wie które działki dzierżawił powód, choć wcześniej podał, że na terenie dzierżawionym zbierano tygodniowo po 50 worków śmieci. Świadek ten nie wie w którym roku tak intensywne sprzątanie miało miejsce.

Konfrontacja zeznań wymienionych wyżej dwóch grup świadków nie pozwala na przyznanie racji świadkom strony pozwanej, w sposób, który nie budziłby poważnych wątpliwości. Pozwana twierdziła, a jej świadkowie zeznawali, że panujący na dzierżawionym terenie nieporządek był przedmiotem wielu skarg mieszkańców i turystów, jak też upomnień ze strony Sanepidu. O sprawie miało też być głośno w mediach lokalnych. Jak z tego wynika pozwana nie powinna mieć trudności z wykazaniem tego, że powód nienależycie wywiązywał się z obowiązków umownych, mogła tę okoliczność wykazywać dowodem z dokumentów (np. protokołów Sanepidu, skarg i interwencji mieszkańców), czy choćby dowodem z publikacji prasowych. Tymczasem pozwana, oprócz zeznań świadków, przedstawiła jeden dowód na omawiane okoliczności, tj. pismo z dnia 6 lipca 2009 r., gdzie Wójt Gminy G. przypomina powodowi o konieczności sprzątania dzierżawionego terenu i wzywa do jego uporządkowania (dowód: pismo k. 117). Te braki dowodowe powodują, że zeznania świadków powoda uznać należy za mało wiarygodne. Przekonujące staje się natomiast twierdzenie powoda, iż rzeczywistą przyczyną wypowiedzenia, były problemy pozwanej, wynikające z konieczności zwrotu na rzecz poprzednich właścicieli, części nieruchomości wydzierżawionych powodowi.

Wszystko to, w ocenie Sadu Apelacyjnego prowadzi do wniosku, że ustalenie Sądu Okręgowego, że powód nie wykonywał obowiązku porządkowania terenu nie znajduje dostatecznych podstaw w zgromadzonym materiale dowodowym i jako takie prowadzi do naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Sąd Apelacyjny eliminuje to ustalenie z faktycznej podstawy rozstrzygnięcia. Pozostałe ustalenia faktyczne Sadu I instancji, w części istotnej dla rozstrzygnięcia sprawy są prawidłowe.

W tej sytuacji przyjąć należy, że – wbrew temu co przyjął Sąd I instancji – dokonane przez stronę pozwaną wypowiedzenie powodowi umowy dzierżawy było bezpodstawne. Aktualna treść art. 673 § 3 k.c. nie budzi wątpliwości. Ustawodawca rozstrzygnął o dopuszczalności zakończenia stosunku najmu lub dzierżawy przed upływem czasu, na jaki umowa została zawarta. Jednakże zezwala się na wypowiedzenie umowy zawartej na czas określony jedynie wówczas, gdy jest to zgodne z wolą stron wyrażoną w umowie oraz gdy strony określą w umowie wypadki uzasadniające to wypowiedzenie. Jak wynika z pisma pozwanej z dnia 11 grudnia 2009 r. przyczyny rozwiązania umowy z powodem były dwie: 1/ nieuregulowanie przez powoda zaległości podatkowych, 2/ niewykonywanie przez powoda istotnych postanowień umowy, w tym dotyczących utrzymywania przedmiotu dzierżawy w należyтым porządku.

Trafnie wskazał Sąd Okręgowy, że obowiązek opłacania podatku od nieruchomości ciąży na powodzie z mocy ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. 2010, Nr 95, poz. 613 z późn. zm.). Umowa dzierżawy nie wspomina o tym obowiązku. Przyczyny rozwiązania umowy stron, przed terminem na jaki została zawarta, zostały wskazane w §(...)umowy. Z § (...)wynika, że strony mogą rozwiązać umowę zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia jedynie w przypadku naruszenia postanowień umowy. Z kolei § (...) umowy uprawnia wydzierżawiającego do wypowiedzenia umowy, bez zachowania okresu wypowiedzenia, o ile dzierżawca zalega z zapłatą czynszu za okres trzech miesięcy. Pierwszy z przytoczonych wyżej zapisów nie uprawniał pozwanej do wypowiedzenia umowy dzierżawy w związku z nierealizowaniem przez powoda obowiązku podatkowego. Pozwana stoi na stanowisku, że obowiązek płacenia przez dzierżawcę podatku od nieruchomości wynika z zapisu § (...) który stanowi, że dzierżawca jest zobowiązany do utrzymania przedmiotu dzierżawy w należyтым porządku, z zachowaniem wszelkich wymogów związanych z ochroną środowiska, przeciwpożarowych sanitarnych i innymi (innymi). Otwarty katalog obowiązków dzierżawcy określonych w tym zapisie umowy, nie pozostaje w żadnym związku z jego powinnościami finansowymi względem Gminy, w tym podatkowymi. Sformułowanie „innymi” oznacza obowiązek spełnienia innych wymogów, koniecznych dla utrzymania przedmiotu dzierżawy w należyтым porządku. Dlatego też fakt istnienia po stronie powoda, jako dzierżawcy, zaległości podatkowych na rzecz Gminy nie stanowił przewidzianej umową podstawy jej rozwiązania (wypowiedzenia).

Druga z wskazanych w wypowiedzeniu przyczyn: niewykonywanie istotnych postanowień umowy dzierżawy nie została sprecyzowana, poza problemem nie utrzymywania przedmiotu dzierżawy w należyтым porządku, pomimo

wezwań ze strony wydierżawiającego. Zaistnienie tej przesłanki nie zostało udowodnione przez pozwaną. W ocenie Sądu Apelacyjnego, naruszenie postanowień umowy, które zgodnie z jej(...) może stanowić przyczynę rozwiązania, musi mieć pewien ciężar gatunkowy. Jeśli przyczyną rozwiązania umowy jest naruszenie obowiązku utrzymywania przedmiotu dzierżawy w należytych porządku, to w zachowaniu pozwanego musi być coś więcej niż incydentalne nieposprzątanie śmieci. W działaniu dzierżawcy musi być pewna uporczywość, czy choćby regularność przez pewien okres czasu. Takiego zachowania powoda pozwana w żadnym razie nie wykazała a wszystkie ujawnione w sprawie okoliczności wskazują raczej na to, że to pozwana nie była zainteresowana kontynuowaniem dzierżawy z uwagi na spory o własność dzierżawionego powodowi i zapadające orzeczenia o zwrocie poszczególnych działek ewidencyjnych użytkowanych przez powoda w ramach dzierżawy, na rzecz ich poprzednich właścicieli.

Wszystko to prowadzi do wniosku, że pozwana w niniejszym procesie nie sprostала obowiązkowi wykazania, że po stronie powoda zaistniały takie okoliczności faktyczne, które dozwalały pozwanej na rozwiązanie łączącej ją z powodem umowy dzierżawy zawartej na czas określony. Wypowiedzenie umowy było zatem bezpodstawne i bezskuteczne.

W świetle powyższych uwag należy przyjąć, że powód – co do zasady – mógłby domagać się odszkodowania za szkodę pozostającą w związku przyczynowym z nienależytym wykonaniem umowy dzierżawy przez pozwaną, poprzez jej bezzasadne wypowiedzenie, przed upływem terminu na jaki została zawarta. Pozew obejmuje roszczenie odszkodowawcze, powód domaga się zszaczenia od pozwanej kwoty 1 200 000 zł. Roszczenie procesowe powoda obejmuje dwa żądania: 1/ zrekompensowania rzeczywistego uszczerbku majątkowego, wynikającego z zapłacenia przez powoda odszkodowań na rzecz swoich poddzierżawców, 2/ zwrotu utraconych przez powoda korzyści w postaci czynszu podnajmu.

Jak wynika ze zgromadzonych w sprawie dokumentów powód poddzierżawiał teren dzierżawiony od pozwanej. Zgromadzone w sprawie dokumenty wskazują, że powód podpisał cztery umowy poddzierżawy obejmujące tereny dzierżawione od Gminy G.: 1/ w dniu 22 maja 2003 r, z (...) spółką z o.o., reprezentowaną przy zawarciu umowy przez prezesa zarządu – powoda M. M., w dniu 7 maja 2004 r z T. P. z o.o., reprezentowaną przez v-ce prezesa zarządu T. M. , 3/ w dniu 13 czerwca 2007 r – dwie umowy, z przedsiębiorcą B. M. (matką powoda). Zgodnie z treścią w/w umów poddzierżawcy mieli prowadzić na poddzierżawionym terenie działalność gospodarczą w branży sportowo-rekreacyjnej i handlowej. Po przedwczesnym zakończeniu stosunku poddzierżawy podmioty te przedstawiły powodowi noty obciążeniowe, na kwoty, odpowiednio: 37 000 zł, 750 000 zł, 65 000 zł, 75 000 zł. W aktach sprawy znajduje się ponadto kopia dokumentu (...) z którego wynika, że powód wpłacił imieniem własnym i pokwitował imieniem spółki (...) wpłatę 37 000 zł tytułem realizacji pierwszej z not obciążeniowych. Powód przedłożył również 3 dokumenty (...) z których wynika, że T. M. imieniem (...) spółki z o.o. pokwitował spłatę przez powoda noty obciążeniowej na łączną kwotę 750 000 zł (por. dokumenty k. 130-147).

Powyższe dokumenty nie stanowią dostatecznej podstawy do przyjęcia, że podmioty, które podpisały z powodem umowy poddzierżawy, rzeczywiście poniosły szkodę. W szczególności nie sposób dokonać ustaleń faktycznych, co do faktu rodzaju i wysokości szkody poniesionej przez poddzierżawców, wyłącznie w oparciu o przedmiotowe noty obciążeniowe, które są wyłącznie dokumentem księgowym a nie dowodem na okoliczności w nich stwierdzone. Z treści not wynika, że żądane przez poddzierżawców od powoda kwoty to odszkodowanie „tytułem poniesionych strat i utraconego zysku”, ewentualnie „tytułem poniesionych nakładów i utraconego zysku”. Powód nie wykazał jakie nakłady zostały poniesione przez poddzierżawców i jaki był koszt ich usunięcia. Należy w tym miejscu przypomnieć, że zgodnie z zapisem §(...) umowy dzierżawy, jedynym trwałym nakładem, które powód uprawniony był posadzić na dzierżawionym gruncie były fundamenty pod konstrukcję zjeżdżalni, Inne nakłady powód musiałby z gruntu usunąć, z tym, że jak wynika z § (...) umowy dzierżawy, koszty te byłaby zobowiązana ponieść Gmina, skoro umowa została rozwiązana z innych powodów niż naruszenie jej postanowień przez dzierżawcę. Rzecz w tym, że powód nie wykazał ani rodzaju tych kosztów ani, tym bardziej, ich wysokości. W żaden też sposób powód nie udowodnił faktu poniesienia innych strat przez poddzierżawców ani wysokości ewentualnych zysków, które poddzierżawcy ci utracili.

Drugim elementem szkody były utracone przez powoda zyski. Powód wywodził, że w związku z bezprawnym wypowiedzeniem przez pozwaną umowy dzierżawy utracił „zysk” w postaci czynszu podnajmu. Po pierwsze jednak, czynsz najmu nie stanowi zysku (utraconej korzyści) powoda, będącego przedsiębiorcą, lecz jego przychód. Po drugie powód winien był wykazać, że jego kontrahenci z umowy poddzierżawy rzeczywiście uiszczali na jego rzecz kwoty wskazane w umowach i aneksach. Trzeba pamiętać, że szkoda w postaci utraty spodziewanych korzyści ma zwykle charakter hipotetyczny. Dlatego też w orzecznictwie akcentuje się konieczność wykazania jej realności z tak dużym prawdopodobieństwem, które uzasadnia przyjęcie wniosku, że utrata korzyści rzeczywiście nastąpiła (por. m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 kwietnia 2004, III CK 495/02, Lex nr 164003). Powód nie sprostował temu obowiązkowi. W piśmie z dnia 3 grudnia 2012 r (k. 80) powód zgłosił wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii „biegłego majątkowego oraz biegłego księgowego – na wypadek kwestionowania przez pozwaną wysokości kwoty dochodzonej przez powoda”. Wniosek ten nie nadawał się do uwzględnienia z uwagi na jego ogólnikowość, tj. nie wskazanie faktów, które biegły miałby ocenić z uwzględnieniem wiadomości specjalnych.

Na koniec dodać jeszcze należy, że bezzasadne było również roszczenie powoda o ustalenie bezskuteczności wypowiedzenia powodowi przez pozwaną umowy dzierżawy. W tego rodzaju żądaniu powód nie ma interesu prawnego, w rozumieniu art. 189 k.p.c. W judykaturze utrwalony jest pogląd, że jeżeli okoliczności danej sprawy i rzeczywisty interes prawny powoda uzasadniają posłużenie się dalej idącym (intensywniejszym) środkiem ochrony prawnej, to ochrona taka nie może być skutecznie poszukiwana jedynie w oparciu o art. 189 k.p.c. Z taką sytuacją mamy do czynienia w niniejszej sprawie, powód realizuje swój interes przez wystąpienie z roszczeniami odszkodowawczymi. Przy badaniu zasadności tych roszczeń sąd przesłankowo musi ustalić czy wypowiedzenie umowy dzierżawy było zgodne z prawem czy też nie – powód nie ma interesu prawnego w wytaczaniu odrębnego powództwa w tym przedmiocie.

Mając powyższe na względzie Sąd Apelacyjny oddalił apelację powoda, w części dotyczącej roszczenia głównego, jako bezzasadną, w oparciu przepis art. 385 k.p.c. Wyrok Sadu Okręgowego oddalający powództwo, choć błędnie uzasadniony, odpowiada prawu.

Sąd Apelacyjny, na zasadzie art. 386 § 1 zmienił ten wyrok w punkcie II w ten sposób, że nie obciążył powoda kosztami postępowania. W ocenie Sądu Apelacyjnego w sprawie istnieją przesłanki do zastosowania art. 102 k.p.c. Powód zdołał wykazać, że wypowiedzenie mu przez pozwaną umowy dzierżawy nie znajdowało uzasadnionych podstaw. Okoliczności faktyczne wskazywane jako przyczyna wypowiedzenia, bądź to nie mogły stanowić podstawy takiego oświadczenia woli, bądź też były nieprawdziwe. Takie zachowanie stanowi o nierzetelności wydzierżawiającego – Gminy G.. Podobne argumenty przemawiają za nie obciążaniem powoda kosztami postępowania apelacyjnego. Dodać można tylko, że pisemne uzasadnienie wyroku sporządzone zostało w sposób niestaranny i nieczytelny a co za tym idzie utrudniło powodowi podjęcie właściwej decyzji w przedmiocie złożenia apelacji.

Powód **zaskarżył w całości zażaleniem** postanowienie Sadu Okręgowego z dnia 14 listopada 2014 r, w sprawie przyznania biegłemu sądowemu S. K. kwoty 2 447, 88 zł, tytułem wynagrodzenia za sporządzenia na zlecenie sądu opinii geodezyjną. Zażalenie powoda jest bezprzedmiotowe z uwagi na zmianę zaskarżonego wyroku w części dotyczącej rozstrzygnięcia o kosztach. Powoda nie obciążono żadnymi kosztami procesu, ani zwrotem na rzecz pozwanej jej kosztów zastępstwa procesowego, ani kosztami sądowymi. Koszty przedmiotowego dowodu, zbędnego zresztą dla rozstrzygnięcia sprawy, będzie musiał ponieść Skarb Państwa.

Podstawę umorzenia postępowania zażaleniowego stanowi przepis art. 386 § 3 w zw. z art. 397 § 2 k.p.c. i art. 355 § 1 k.p.c.