

Sygn. akt I ACa 880/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 listopada 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Dorota Gierczak (spr.)
Sędziowie:	SA Monika Koba SO del. Elżbieta Milewska-Czaja
Protokolant:	stażysta Agata Karczewska

po rozpoznaniu w dniu 6 listopada 2015 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa Agencji Nieruchomości Rolnych w W.

przeciwko R. P.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku

z dnia 6 maja 2015 r. sygn. akt I C 946/13

I. prostuje zaskarżony wyrok poprzez wykreślenie z nazwy powódki słów:

„Oddział Terenowy w G.”;

II. zmienia zaskarżony wyrok:

1/ w punkcie 1.(pierwszym) w ten tylko sposób, że zasądzoną kwotę 229.003,93 złote obniża do kwoty 134.077,34 złote (sto trzydzieści cztery tysiące siedemdziesiąt siedem 34/100) i oddala powództwo co do kwoty 94.926,59 złote (dziewięćdziesiąt cztery tysiące dziewięćset dwadzieścia sześć 59/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 14 października 2010r.;

2/ w punkcie 2. (drugim) i 3. (trzecim) w ten sposób, że ustala, że strony ponoszą koszty procesu: powód w 41 %, a pozwany w 59 %, pozostawiając szczegółowe ich wyliczenie referendarzowi sądowemu w Sądzie Okręgowym w Gdańsku;

3/ w punkcie 4. (czwartym) w ten sposób, że nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Gdańsku od:

a/ powoda kwotę 1.403,30 złote (jeden tysiąc czterysta trzy 30/100),

b/ od pozwanego kwotę 1.745,39 (jeden tysiąc siedemset czterdzieści pięć 34/100) złote tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych;

III. oddala apelację w pozostałym zakresie;

IV. ustala, że strony ponoszą koszty postępowania apelacyjnego: powód w 41 %, a pozwany w 59 %, pozostawiając szczegółowe ich wyliczenie referendarzowi sądowemu w Sądzie Okręgowym w Gdańsku.

SSO del. Elżbieta Milewska-Czaja SSA Dorota Gierczak SSA Monika Koba

I Aa 880/15

UZASADNIENIE

Powódka Agencja Nieruchomości Rolnych w W. wniosła przeciwko pozwanemu R. P. pozew, w którym domagała się zasądzenia na swoją rzecz kwoty 183.322,31 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia powództwa oraz kwoty 31.527,96 zł tytułem skapitalizowanych odsetek wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia powództwa. W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że powyższa kwota stanowi odszkodowanie z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości rolnych powódki w wysokości dotychczasowego czynszu dzierżawnego, powiększonego o karę umowną w wysokości 25 % tej kwoty i obejmuje odszkodowanie za okres od 28 lutego 2008r. do 28 lutego 2010r.

Nakazem zapłaty z postępowaniu upominawczym z dnia 26 listopada 2010r., w sprawie I Nc 483/10, Sąd Okręgowy w Gdańsku nakazał pozwanemu, aby zapłacił powódce kwotę 183.322,21 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 14 października 2010r. do dnia zapłaty oraz kwotę 31.527,96 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 14 października 2010r. do dnia zapłaty oraz kwotę 5.892 zł, tytułem kosztów procesu, w tym kwotę 3.600 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego, w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia nakazu, albo wniósł w tym terminie sprzeciw.

Pozwany wniósł od powyższego nakazu zapłaty sprzeciw, domagając się oddalenia powództwa, podważając wysokość żądanego przez powódkę odszkodowania, w jego ocenie zawyżonego i niezgodnego z treścią umowy, oraz wskazując, że w okresie trwania umowy poniósł nakłady na majątek będący przedmiotem dzierżawy, z których powódka nigdy się nie rozliczyła. W związku z tym, na wypadek, gdyby Sąd uznał roszczenie powódki za słuszne, co do zasady, pozwany złożył oświadczenie o potrąceniu wartości poniesionych nakładów z roszczeniem powódki.

Pismem z dnia 7 marca 2011r. powódka rozszerzyła powództwo o kwoty: 3.644,25 zł tytułem należności głównej oraz 10.509,21 zł tytułem skapitalizowanych odsetek za opóźnienie, wskazując, że cała kwota dochodzona w niniejszym postępowaniu obejmuje należność za okres bezumownego korzystania przez pozwanego z nieruchomości od dnia 30 września 2007r. do dnia 15 października 2009r.

Wyrokiem z dnia 13 maja 2011r. Sąd Okręgowy w Gdańsku oddalił powództwo oraz orzekł o kosztach procesu.

Wyrokiem z dnia 3 listopada 2011r. Sąd Apelacyjny w Gdańsku uchylił zaskarżony wyrok i sprawę przekazał do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego. W wytycznych, zawartych w uzasadnieniu orzeczenia, Sąd ten stwierdził, że powódka wykazała, że jej roszczenie jest usprawiedliwione, co do zasady, wskazując dalej na kwestie związane z ustalaniem wysokości żądanego roszczenia powódki, a nadto podniósł konieczność rozważenia zarzutu zapisu na sąd polubowny.

Ostatecznie na rozprawie w dniu 7 września 2012r. oraz pismem z dnia 6 września 2012r. powódka sprecyzowała powództwo wskazując, że domaga się zasądzenia odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości rolnej w łącznej kwocie 229.003,93 zł, która obejmuje należność główną w kwocie 186.966,66 zł oraz kwotę 42.037,29 zł tytułem skapitalizowanych odsetek za opóźnienie - za okres od 30 czerwca 2007r. do 15 października 2010r.

Wyrokiem z dnia 9 listopada 2012r. Sąd Okręgowy w Gdańsku oddalił powództwo oraz orzekł o kosztach procesu.

Wyrokiem z dnia 21 marca 2013r. Sąd Apelacyjny w Gdańsku uchylił powyższy wyrok i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Gdańsku, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego. Sąd ten wskazał, w uzasadnieniu swojego orzeczenia, że Sąd Okręgowy ponownie

rozpoznając przedmiotową sprawę ustosunkował się do kwestii zarzutu zapisu na sąd polubowny, w ogóle nie uwzględniając w swoich ustaleniach i rozważaniach wytycznych w zakresie przesądzanego przez Sąd a quem zagadnienia zasadności żądania pozwu. Sąd Apelacyjny podzielił nadto zarzuty odwołania dotyczące naruszenia przepisów prawa materialnego, tj. art. 58 k.c. w zw. z art. 38a ustawy z dnia 19 października 1991r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa w brzmieniu obowiązującym na dzień 30 czerwca 2001r., tj. dzień wejścia w życie aneksu nr (...) do umowy dzierżawy, polegające na wadliwym przyjęciu, że przedmiotowa ustawa dopuszcza zawieranie wyłącznie umów dzierżawy na czas nieokreślony; a nadto art. 103 §1 k.c. w zw. z art. 7 ust. 1 i ust. 2a pkt 3 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi SP w zw. z §23 pkt 2 statutu (...) nadanym rozporządzeniem Prezesa RM w sprawie nadania statutu (...) z dnia 16 marca 1992r. (Dz. U. Nr 24, poz. 10), polegające na wadliwym przyjęciu, że występujący w imieniu Agencji dyrektor B. S. był uprawniony do przedłużenia umowy, pomimo braku szczególnego pełnomocnictwa w tym zakresie, z uwagi na niedopuszczalność dokonania tej czynności. W konsekwencji Sąd II instancji stwierdził, że zasadnym jest zarzut sprzeczności istotnych ustaleń Sądu Okręgowego z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, gdyż zasadnym w niniejszej sprawie jest przyjęcie, że umowa z dnia 17 grudnia 1993r. zmieniona aneksem nr (...) obowiązującym od dnia 30 czerwca 2001r. uległa rozwiązaniu. W rezultacie przedstawionych rozważań Sąd ten uznał, że Sąd I instancji nie rozpoznał istoty sprawy w zakresie wysokości żądanej przez powódkę kwoty z tytułu bezumownego korzystania przez pozwanego ze spornej nieruchomości. Sąd wskazał, że przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Okręgowy przeprowadzi postępowanie dowodowe, prowadzące do ustalenia prawidłowości żądanej przez skarżącą kwoty z tytułu bezumownego korzystania przez pozwanego z przedmiotowej nieruchomości, przy uwzględnieniu czynionych przez pozwanego zarzutów, w tym, w zakresie przedawnienia roszczenia oraz kwestionowania sposobu wyliczenia roszczenia i skapitalizowania odsetek.

W piśmie z dnia 14 listopada 2013r. pozwany sprecyzował zarzut potrącenia wskazując, że w czasie trwania umowy dzierżawy poczynił nakłady w postaci przeprowadzenia prac remontowych i adaptacyjnych na pałac w U..

Pismem procesowym z dnia 15 listopada 2013r. powódka podniosła zarzut przedawnienia roszczeń pozwanego z tytułu nakładów poczynionych na przedmiot dzierżawy.

Wyrokiem z dnia 6 maja 2015r. Sąd Okręgowy w Gdańsku zasądził od pozwanego na rzecz powódki Agencji Nieruchomości Rolnych w W. Oddział Terenowy w G. kwotę 229.003,93 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 14 października 2010r. do dnia zapłaty; zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 31.544 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania oraz kwotę 14.400 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego oraz nakazał pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Gdańsku kwotę 3.422,69 zł tytułem poniesionych kosztów postępowania. W uzasadnieniu orzeczenia Sąd I instancji ustalił, że w dniu 17 grudnia 1993r. Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa (obecnie: Agencja Nieruchomości Rolnych), jako wydzierżawiająca oraz J. D., jako dzierżawcą, zawarli umowę dzierżawy nieruchomości rolnej położonej w gminie C. D. o powierzchni 661,26 ha. Umowa ta została zawarta na dziesięć lat, licząc od dnia 1 grudnia 1993 r. W § 15 strony uzgodniły wysokość rocznego czynszu dzierżawny, wskazując sposób jego płatności i wyliczenia. W § 8 umowa ta przewidywała możliwość ponoszenia przez dzierżawcę nakładów inwestycyjnych, wskazując warunki powyższego. W § 10 umowy uregulowano zachowania stron po zakończeniu dzierżawy. W dniu 31 grudnia 1998r., za zgodą powódki, pomiędzy J. D., a pozwanym została zawarta umowa cesji, mocą której w prawa i obowiązki dotychczasowego dzierżawcy wstąpił pozwany. W związku z tym, w dniu 3 marca 1999r. sporządzono aneks do umowy dzierżawy, w którym wskazano, że w miejsce J. D. wstąpił pozwany. Strony umowy zawarły nadto aneks nr (...), obowiązujący od dnia 30 czerwca 2001r., mocą którego m.in. zwiększono powierzchnię dzierżawy do łącznej powierzchni 673,4554 ha oraz ustalono wysokość rocznego czynszu dzierżawnego. Uzgodniono także, że w przypadku wygaśnięcia lub rozwiązania umowy i niewydania przez dzierżawcę przedmiotu dzierżawy w terminie jednego miesiąca od daty doręczenia pisemnego wezwania do jej wydania, wydzierżawiający będzie naliczał opłatę z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy w wysokości dotychczasowego czynszu dzierżawnego wraz z karą umowną w wysokości 25 % tej opłaty. Ponadto sprecyzowano, że używanie przez dotychczasowego dzierżawcę przedmiotu dzierżawy po wygaśnięciu albo rozwiązaniu umowy dzierżawy, nie uważa się za przedłużenie umowy dzierżawy na czas nieoznaczony, mimo płacenia wskazanego wyżej wynagrodzenia. Umowa dzierżawy wygasła w dniu 1 grudnia 2003r. Pozwany występował o przedłużenie tej umowy, co jednak

nie nastąpiło. Pismem z dnia 12 października 2004r., otrzymanym przez pozwanego w dniu 26 października 2004r., powódka wezwała pozwanego do wydania nieruchomości, informując o uprawnieniu do naliczania opłaty w wysokości dotychczasowego czynszu dzierżawnego wraz z w /w karą umowną. Ponowne wezwanie zostało do pozwanego skierowane pismem z dnia 14 marca 2005r. Sąd Okręgowy w Słupsku wyrokiem z dnia 21 lutego 2007r. nakazał pozwanemu wydanie powódce nieruchomości będących przedmiotem dzierżawy. Sąd Apelacyjny w Gdańsku, wyrokiem z dnia 30 sierpnia 2007r., oddalił apelację pozwanego od powyższego orzeczenia. W dniu 15 października 2009r. pozwany zwrócił powódce nieruchomości, będące przedmiotem omawianej umowy. Od dnia 1 grudnia 2003r. do dnia 15 października 2009r. pozwany korzystał z powyższych nieruchomości powódki bez tytułu prawnego, nie uiszczając żadnych opłat, mimo kilkukrotnych wezwań powódki. Powódka naliczyła opłatę z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości w łącznej kwocie 186.966,66 zł, powiększonej o 25 % kary umownej ze skapitalizowanymi odsetkami za opóźnienie, w łącznej kwocie 42.037,29 zł, według stanu na dzień 27 września 2010r. W uzasadnieniu orzeczenia Sąd szczegółowo wskazał kwoty składające się na tę wartość. Pozwany nie kwestionował wysokości dochodzonego przez powódkę roszczenia z tytułu bezumownego korzystania ze wspomnianych nieruchomości. Pozwany w czasie trwania umowy dzierżawy zwracał się do powódki z prośbą o zgodę na wykup dzierżawionej nieruchomości rolnej położonej w Gminie C. D. oraz na przeprowadzenie prac remontowych w pałacu położonym w U., na co jednak nie otrzymał zezwolenia. Pozwany w okresie od 1999r. do 2004r.- 2005r. wykonał liczne prace w w / w pałacu oraz w jego okolicy w postaci prac szczegółowo przedstawionych przez Sąd w uzasadnieniu. Prace te, których łączna wartość wyniosła 199.072,44 zł, nie zostały rozliczone między stronami. Stanowiły one nakłady konieczne. Pismem z dnia 9 października 2013r. pozwany złożył powódce oświadczenie o potrąceniu wierzytelności w łącznej kwocie 500.000 zł z tytułu zwrotu nakładów.

Stan faktyczny w sprawie Sąd ustalił w oparciu o dowody wskazane w uzasadnieniu orzeczenia, gdzie przedstawił także ocenę zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego.

Czyniąc rozważania prawne, Sąd wskazał na związanie wytycznymi zawartymi w uzasadnieniu orzeczeń SA uchylających poprzednie wyroki w tej sprawie i przekazujących ją do ponownego rozpoznania. Uwzględniając powyższe Sąd stwierdził, że łącząca strony umowa dzierżawy z dnia 17 grudnia 1993r. była umową terminową, zawartą na okres 10 lat liczony od dnia 1 grudnia 1993r., a w konsekwencji wygasła z dniem 1 grudnia 2003r. W związku z powyższym Sąd podkreślił, że zakończenie powyższego stosunku obligacyjnego nakładało na pozwanego obowiązek zwrotu przedmiotu dzierżawy, który został spełniony przez pozwanego w dniu 15 października 2009r., co znalazło potwierdzenie m.in. w treści podpisanego przez obie strony protokołu zdawczo-odbiorczego z dnia 15 października 2009r. i załącznika do rozwiązania umowy dzierżawy z dnia 16 października 2009r. oraz w zeznaniach świadka A. B. i pozwanego. W konsekwencji Sąd stwierdził, że pozwany dysponował i korzystał z nieruchomości powódki bez tytułu prawnego w okresie od dnia 1 grudnia 2003r. do dnia 15 października 2009r. Powódce przysługuje zatem w stosunku do niego roszczenie o zapłatę opłaty z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy w wysokości dotychczasowego czynszu dzierżawnego. Powódka dochodziła powyższej opłaty wraz z karą umowną i odsetkami za okres od dnia 1 lipca 2007r. do dnia 15 października 2009r., czyli za w /w okres bezumownego korzystania. Uwzględniając obydwie części roszczenia, powódce przysługuje w stosunku do pozwanego roszczenie o zapłatę opłaty z tytułu bezumownego korzystania z jej nieruchomości w wysokości stanowiącą łącznie równowartość 636,125 decyton pszenicy za każde półrocze (508,9 decyton + 127,225 decyton tytułem kary umownej) z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 1 października każdego roku za okres korzystania z nieruchomości w I półroczu oraz od dnia 29 lutego lub 1 marca każdego roku (w zależności, czy dany rok był rokiem przestępnym) za okres korzystania z nieruchomości w II półroczu, co zgodne jest z rozliczeniem powódki na dzień 27 września 2010r. Wskazując na średnia krajową cenę skupu pszenicy za dane półrocze od II półrocza 2007r. do II półrocza 2009r. według obwieszczeń Prezesa GUS, Sąd uznał, że na łączną wysokość należnej powódce opłaty z tytułu bezumownego korzystania z jej nieruchomości składają się kwoty: 47.098,70 zł (636,125 decyton x 74,04 zł) za okres od dnia 1 lipca 2007r. do dnia 31 grudnia 2007r., 55.819,97 zł (636,125 decyton x 87,75 zł) za okres od dnia 1 stycznia 2008r. do dnia 30 czerwca 2008r., 34.159,91 zł (636,125 decyton x 53,70 zł) za okres od dnia 1 lipca 2008r. do dnia 31 grudnia 2008r., 32.690,46 zł (636,125 decyton x 51,39 zł) za okres od dnia 1 stycznia 2009r. do dnia 30 czerwca 2009r., 17.197,60 zł (369, (...) 46,49 zł) za okres od dnia 1 lipca 2009r. do dnia 15 października 2009r. Sąd, przywołując § 6 ust. 4 aneksu nr (...) do powyżej umowy stwierdził,

że powódka dokonała prawidłowego skapitalizowania odsetek ustawowych na dzień 27 września 2010r. należnych od powyższych kwot od dnia następującego po dniu, w którym dzierżawca powinien uiszczać czynsz dzierżawny. Uznał, że wolą stron było, aby do opłaty z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości stosować analogiczne rozwiązania, jak w przypadku czynszu dzierżawnego. Sąd szczegółowo wskazał daty zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie. W rezultacie przyjął, że powódce przysługuje roszczenie o zapłatę skapitalizowanych odsetek: od dnia 1 lipca 2007r. do dnia 31 grudnia 2007r. kwota skapitalizowanych odsetek należnych od dnia 29 lutego 2008r. do dnia 27 września 2010r. - 15.240,62 zł (11,5 % x 47.098,70 zł, tj. opłata za bezumowne korzystanie z nieruchomości w II półroczu 2007r., jako odsetki należne za okres od dnia 29 lutego 2008r. do dnia 14 grudnia 2008r. + 13 % x 47.098,70 zł, tj. opłata za bezumowne korzystanie z nieruchomości w II półroczu 2007r., jako odsetki należne za okres od dnia 15 grudnia 2008r. do dnia 27 września 2010r.); od dnia 1 stycznia 2008r. do dnia 30 czerwca 2008r. kwota skapitalizowanych odsetek należnych od dnia 1 października 2008 r. do dnia 27 września 2010r. - 14.281,50 zł (11,5 % x 55.819,97 tj. opłata za bezumowne korzystanie z nieruchomości w I półroczu 2008 r. jako odsetki należne za okres od dnia 1 października 2008 r. do dnia 14 grudnia 2008 r. + 13 % x 55.819,97 tj. opłata za bezumowne korzystanie z nieruchomości w I półroczu 2008r., jako odsetki należne za okres od dnia 15 grudnia 2008 r. do dnia 27 września 2010r.); od dnia 1 lipca 2008r. do dnia 31 grudnia 2008r. kwota skapitalizowanych odsetek należnych od dnia 1 marca 2009r. do dnia 27 września 2010r. - 7.007,93 zł (13 % x 34.159,91 zł tj. opłata za bezumowne korzystanie z nieruchomości w II półroczu 2008r.); od dnia 1 stycznia 2009r. do dnia 30 czerwca 2009r. kwota skapitalizowanych odsetek należnych od dnia 1 października 2009r. do dnia 27 września 2010r. - 4.214,83 zł (13 % x 32.690,46 zł, tj. opłata za bezumowne korzystanie z nieruchomości w I półroczu 2009r.); od dnia 1 lipca 2009r. do dnia 15 października 2009r. kwota skapitalizowanych odsetek należnych od dnia 1 marca 2010 r. do dnia 27 września 2010r. - 1.292,41 zł (13 % x 17.197,60 zł tj. opłata za bezumowne korzystanie z nieruchomości w II półroczu 2009r.). W konsekwencji, powódce przysługuje roszczenie o zapłatę opłaty z tytułu bezumownego korzystania przez pozwanego z jej nieruchomości w łącznej wysokości 229.003,93 zł, na którą składają się: 47.098,70 zł (636,125 decyton x 74,04 zł) od dnia 1 lipca 2007r. do dnia 31 grudnia 2007r. z odsetkami za opóźnienie w wysokości 15.240,62 zł należnymi od dnia 29 lutego 2008r., skapitalizowanymi wg stanu na dzień 27 września 2010r.; 55.819,97 zł (636,125 decyton x 87,75 zł) od dnia 1 stycznia 2008r. do dnia 30 czerwca 2008r. z odsetkami za opóźnienie w wysokości 14.281,50 zł, należnymi od dnia 1 października 2008r., skapitalizowanymi wg stanu na dzień 27 września 2010r., 34.159,91 zł (636,125 decyton x 53,70 zł) od dnia 1 lipca 2008r. do dnia 31 grudnia 2008r. z odsetkami za opóźnienie w wysokości 7.007,93 zł należnymi od dnia 1 marca 2009r., skapitalizowanymi wg stanu na dzień 27 września 2010r.; 32.690,46 zł (636,125 decyton x 51,39 zł) od dnia 1 stycznia 2009r. do dnia 30 czerwca 2009r. z odsetkami za opóźnienie w wysokości 4.214,83 zł, należnymi od dnia 1 października 2009r., skapitalizowanymi wg stanu na dzień 27 września 2010r.; 17.197,60 zł (369, (...) 46,49 zł) od dnia 1 lipca 2009r. do dnia 15 października 2009r. z odsetkami za opóźnienie w wysokości 1.292,41 zł, należnymi od dnia 1 marca 2010r., skapitalizowanymi wg stanu na dzień 27 września 2010r. Sąd podkreślił, że błędne jest twierdzenie pozwanego, że opłata za bezumowne korzystanie z nieruchomości przysługiwała powódce tylko za pierwszy rok bezumownego korzystania. Dokonując wykładni treści umowy dzierżawy i aneksu obowiązującego od dnia 30 czerwca 2001r. Sąd wskazał na § 6 ust. 4 aneksu, wywodząc, że wynika z niego, że wolą stron było nadanie tej opłacie charakteru podobnego do czynszu dzierżawnego, powiększonego o 25 % tytułem kary umownej. Skoro zatem czynsz ten był płatny okresowo, co pół roku, to nie sposób twierdzić, że opłata za bezumowne korzystanie miałyby być płacona jednorazowo, a zasygnalizowana przez pozwanego nieścisłość interpretacyjna wynikała z omyłkowego odesłania zawartego w § 6 ust. 4 aneksu do § 15 ust. 6 umowy dzierżawy, zamiast do § 15 ust. 5 umowy dzierżawy. Nadto całkowicie nielogicznym jest pogląd, aby wolą powódki (będącej wszakże autorem powyższej umowy i aneksów do niej) było wprowadzenie konstrukcji jednorazowej opłaty z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości, ponieważ w istocie zachęcałoby to dzierżawców do odmowy zwracania nieruchomości i premiowało ich nielegalne działanie, poprzez umożliwienie dalszego korzystania z gruntów powódki za zapłatą jedynie jednorazowej opłaty. Ponadto Sąd miał na uwadze szczególny status powódki i związane z nim obowiązki w zakresie gospodarowania nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Wątpliwym jest zatem, aby miała ona na celu działanie wbrew interesom Skarbu Państwa, poprzez wprowadzenie zapisu zachęcającego do utrzymywania stanu niezgodnego z prawem, ze szkodą dla Skarbu Państwa. Z tych przyczyn, powództwo podlegało uwzględnieniu w całości. Sąd zważył również, że na uwzględnienie nie zasługiwały podniesione przez pozwanego zarzuty przedawnienia i potrącenia. Analizując je Sąd wskazał, że w przepisach Kodeksu cywilnego dotyczących umowy dzierżawy oraz umowy najmu, brak jest przepisu

szczególne dotyczące terminu przedawnienia roszczenia o wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości. Nie znajdzie w tym wypadku zastosowania zwłaszcza art. 677 k.c. W rezultacie, w kontekście terminu przedawnienia w przedmiotowej sprawie będą miały zastosowanie ogólne terminy określone w art. 118 k.c. stosowanym łącznie z art. 229 § 1 zd 1. k.c. Wskazał przy tym, że z mocy art. 230 k.c., przepis art. 229 k.c. znajdzie zastosowanie także do roszczeń właściciela przeciwko posiadaczowi zależnemu, za jakiego należy uznać pozwanego. Pozwany po wygaśnięciu umowy dzierżawy w dniu 1 grudnia 2003r. faktycznie władał nieruchomością powódki, jak dzierżawca, dlatego nie ulega wątpliwości, że był posiadaczem zależnym. W konsekwencji, powódka, w terminie jednego roku od dnia zwrotu nieruchomości, mogła skutecznie dochodzić od pozwanego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres 10 lat. Przedmiot dzierżawy został przez pozwanego zwrócony w dniu 15 października 2009r., a powództwo zostało wytoczone w dniu 14 października 2010r., czyli z zachowaniem w /w terminu. W rezultacie, roszczenie o zapłatę opłaty z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości wraz z karą umową i odsetkami za okres od dnia 30 września 2007r. do dnia 15 października 2009r. nie jest przedawnione. Za chybiony Sąd uznał również zarzut potrącenia z wierzytelnością powódki wierzytelności pozwanego z tytułu nakładów poniesionych na przedmiot dzierżawy, tj. pałac w U., w łącznej kwocie 199.072,44 zł. Przywołując § 10 i § 8 umowy Sąd wywiódł, że wolą stron była modyfikacja przepisów ustawowych w ten sposób, że wyłączona została możliwość domagania się przez dzierżawcę innych nakładów niż inwestycyjne, które, w ocenie Sądu, należy rozumieć, jako nakłady zmierzające do podwyższenia wartości nieruchomości. Jak natomiast wynika z opinii biegłej sądowej z zakresu budownictwa i kosztorysowania nakłady, które poniósł pozwany stanowiły nakłady konieczne, tj. służące przede wszystkim do zachowania substancji zabudowań na dzierżawionej nieruchomości. Ponadto na taki charakter wspomnianych nakładów zwrócił uwagę także sam pozwany zeznając: „poniesienie nakładów było niezbędne do utrzymania przedmiotu dzierżawy w stanie zdatnym do normalnego użytku, a ich brak zagrażał bezpieczeństwu dzierżawców i osób znajdujących się w pałacu oraz jego konstrukcji” (rozprawie w dniu 16 marca 2015r.). Na marginesie Sąd dodał, że nawet przy założeniu, że wspomniane nakłady miały charakter inwestycyjny, to pozwany nie wykazał, aby powódka udzieliła zgody na ich poniesienie oraz, aby strony uzgodniły sposób rozliczenia, co było wymagane przez w /w § 8. W konsekwencji Sąd stwierdził, że pozwanemu nie przysługuje jakkolwiek wierzytelność względem powódki. Wskazując na art. 498 § 1 k.c. Sąd uznał, że skoro po stronie pozwanego brak wierzytelności, to nie może być on uznany za wierzyciela powódki, dlatego składając oświadczenie o potrąceniu nie doprowadził on do skutecznego zwolnienia się od odpowiedzialności. Z powyższych przyczyn Sąd uwzględnił powództwo w całości. Rozstrzygnięcie co do odsetek uzasadnione było treścią art. 481 § 1 k.c. O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz art. 5 ust. 1 pkt 2 i 3, art. 83 oraz art. 113 ukssc.

Apelację od powyższego wyroku wywiódł pozwany, zarzucając naruszenie: art. 199 §1 pkt 3 k.p.c., poprzez jego niezastosowanie i brak odrzucenia pozwu, pomimo, że powód wskazany został oddział Agencji Nieruchomości Rolnych, który nie ma zdolności sądowej; art. 674 k.c. w zw. z art. 694 k.c., poprzez jego niezastosowanie i przyjęcie, że dzierżawa nie została przedłużona na czas nieoznaczony, mimo, że po upływie terminu dzierżawy dzierżawca nadal używał rzeczy za zgodą wynajmującego; art. 98 k.c. w zw. z art. 103 k.c., poprzez brak przyjęcia, że wobec stwierdzenia nieważności aneksu nr (...) również aneks z dnia 3 marca 1999r. oraz sama pierwotna umowa z dnia 17 grudnia 1993r. dotknięte są nieważnością, a co za tym idzie należy stwierdzić, że od początku doszło do zawarcia umowy dzierżawy na czas nieokreślony, jak również nie istniała podstawa do prawna do zastosowania kary umownej w wysokości 25% opłaty z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości; art. 65 §2 k.c., poprzez dokonanie wykładni postanowień umowy z naruszeniem tego przepisu, opierając się jedynie na domniemanym zamiarze jednej ze stron; art. 119 k.c. w zw. z art. 229 §1 zd. 1 k.c., poprzez ich niezastosowanie i brak uznania zarzutu przedawnienia, co do roszczeń zgłoszonych dopiero w trakcie procesu w ramach tzw. „rozszerzenia” powództwa; art. 498 §1 k.c., poprzez brak uwzględnienia zarzutu potrącenia wierzytelności pozwanego o zwrot od powódki istotnych koniecznych nakładów na jej nieruchomość; art. 100 k.p.c. w zw. z art. 203 k.p.c., poprzez jego niezastosowanie i brak stosowanego rozdzielenia kosztów procesu w sytuacji, gdy powódka, pismem z dnia 10 stycznia 2014r., cofnęła pozew, co do kwoty 18.499,65 zł, a pozwany, w piśmie z dnia 15 stycznia 2014r., wniósł o zasądzenie od powódki na swoją rzecz zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w zakresie cofniętego pozwu. Wskazując na powyższe skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w całości i oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego zwrotu kosztów postępowania za wszystkie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych,

ewentualnie o uchylenie tego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji wraz z rozstrzygnięciem o kosztach procesu.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o jej oddalenie na koszt pozwanego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja częściowo zasługuje na uwzględnienie.

Rozpoznając przedmiotową sprawę Sąd a quem wskazuje, że jako zasadniczy skarżący podniósł zarzut naruszenia art. 199 §1 pkt 3 k.p.c., poprzez jego niezastosowanie i brak odrzucenia pozwu, mimo że w pozwie określono stronę powodową, jako Oddział Agencji Nieruchomości Rolnych, który, co oczywiste, nie posiada zdolności sądowej.

Odnosząc się do powyższego twierdzenia Sąd II instancji podziela pogląd skarżącego, że oddział osoby prawnej nie posiada zdolności sądowej, co wynika wprost z art. 64 §1 k.p.c. Nie ulega także wątpliwości, że w pozwie rzeczywiście wskazano, jako stronę powodową Agencję Nieruchomości Rolnych w W. Oddział Terenowy w G.. Do pozwu dołączono powołanie W. K. na stanowisko Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych (k.7 akt), pełnomocnictwo procesowe udzielone przez tegoż W. O. (1) - „do prowadzenia spraw Agencji Nieruchomości Rolnych w zakresie związanym z działalnością Oddziału terenowego (...) w G.” – k. 8 akt oraz pełnomocnictwo udzielone przez W. O., radcy prawnemu G. B. „do występowania przed Sądami powszechnymi (...) w imieniu Agencji Nieruchomości Rolnych w zakresie związanym z działalnością Oddziału Terenowego (...) w G..

Nadto należy wskazać, że poprzednie wyroki Sądu Apelacyjnego w Gdańsku wydane w tej sprawie dnia 3 listopada 2011r. oraz dnia 21 marca 2013r. określały powódkę, jako Agencję Nieruchomości Rolnych w W., a pozwany nigdy nie zakwestionował takiego określenia strony powodowej. Nigdy uprzednio nie kwestionował tak że określenia powódki w zapadłych w tej sprawie poprzednich orzeczeniach Sądu Okręgowego, mimo, że zawierały one określenie: „Agencja Nieruchomości Rolnych w W. Oddział Terenowy w G.”. Co więcej, w pismach procesowych składanych w tym procesie pozwany także używał obecnie kwestionowanego określenia strony powodowej. Wskazanie tych okoliczności jest o tyle istotne, że pierwsze pismo pozwanego w tej sprawie, sprzeciw od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym datowany jest na dzień 27 grudnia 2010r. Zatem przez około pięć lat skarżący nie miał wątpliwości co prawidłowego oznaczania strony powodowej w tej sprawie.

Uwzględniając powyższe, Sąd II instancji stwierdza, że określenie w nazwie powódki „Oddział Terenowy W G.” uznaje tylko i wyłącznie za zbędne dookreślenie powódki, mające wskazywać na związanie tego procesu z przedmiotem działania określonego jej Oddziału, który nie jest, bo być nie może, stroną tego postępowania. Już tylko treść pełnomocnictwa udzielonego w sprawie tej pełnomocnikowi powódki, pozwala na ustalenie, że powódką w sprawie jest Agencja Nieruchomości Rolnych w W.. Uznając w konsekwencji, że Sąd Okręgowy trafnie nawet nie rozważał możliwości zastosowania w tej sprawie art. 199 §1 pkt 3 k.p.c., którego to zagadnienia nie zgłaszał też w toku procesu apelujący, Sąd a quem za zasadne uznał jedynie sprostowanie zaskarżonego wyroku w zakresie oznaczenia w nim strony powodowej na podstawie art. 350 k.p.c. (pkt I sentencji).

Kolejne zarzuty apelacji odnoszą się do naruszenia prawa materialnego. Oprócz wyżej analizowanego, brak jest w apelacji kolejnych, odnoszących się do meritum sprawy, zarzutów naruszenia prawa procesowego. Uwzględniając uchwałę SN w sprawie III CZP 49/07, Sąd Odwoławczy w związku z powyższym przyjmuje, że skarżący nie kwestionuje ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd I instancji, uznając wyłącznie, że w oparciu o prawidłowo ustalony stan faktyczny Sąd ten niewłaściwie zastosował przepisy prawa materialnego, albo naruszył je w inny, niesprecyzowany przez skarżącego sposób.

W konsekwencji Sąd Apelacyjny stwierdza, że podziela niekwestionowane przez pozwanego ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku i czyni je podstawą także dla własnego rozstrzygnięcia, przy uwzględnieniu poniższych rozważań.

Skarżący stwierdza, że naruszony został art. 674 k.c. w zw. z art. 694 k.c., poprzez jego niezastosowanie i przyjęcie, że dzierżawa nie została przedłużona na czas nieoznaczony, mimo, że po upływie terminu dzierżawy dzierżawca nadal używał rzeczy za zgodą wynajmującego.

Sprawa ta była już przedmiotem analizy dwóch składów Sądu Apelacyjnego. W uzasadnieniu orzeczenia z dnia 3 listopada 2011r. Sąd ten stwierdził, że w jego ocenie „powódka wykazała, że jej roszczenie jest usprawiedliwione co do zasady ...”. W uzasadnieniu wyroku z dnia 21 marca 2013r. Sąd II instancji wprost odniósł się do zagadnienia czasu obowiązywania przedmiotowej umowy dzierżawy. Cytując przepisy ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa - art. 7 ust. 1, ust. 2a pkt 3, art. 38a: ust. 1, ust. 2. pkt 2, a nadto § 23 pkt 3 Statutu (...), nadany rozporządzeniem Prezesa Rady Ministrów z dnia 16 marca 1992r. w sprawie nadania statutu Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa (Dz. Nr 24, poz. 104 ze zm.) – obowiązujący w dacie podpisania aneksu nr (...) do umowy z dnia 17 grudnia 1993r., obowiązującego od dnia 30 czerwca 2001r., stwierdził: „Analiza powyższych przepisów ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, obowiązujących w dacie zawarcia powołanego aneksu nr (...), wskazuje, że umowy dzierżawy nieruchomości rolnych z zasobu Skarbu Państwa wydzierżawiane mogły być wyłącznie na czas określony. W konsekwencji, brak w omawianym aneksie, przy nadaniu brzmienia §3 umowy z dnia 17 grudnia 1993r., czasu obowiązywania przedmiotowej umowy dzierżawy skutkuje wnioskiem, że aneks w tym zakresie był sprzeczny z prawem, a w konsekwencji, zgodnie z art. 58 §1 k.c., nieważny. Ewentualnie, przy założeniu, że wolą stron zawierających powyższy aneks była zmiana wyłącznie pkt 3 §3 umowy, bowiem de facto z niniejszej zmiany wynika, że dotyczy ona wyłącznie kwestii wyłączenia gruntów, de facto pozostawałyby w mocy postanowienia punktów pierwszego i drugiego §3 umowy, a w konsekwencji dopuszczalnym było rozwiązanie tej umowy przez powódkę”. Nadto Sąd ten przyjął: „... zasadnym jest kolejny zarzut odwołania, tj. sprzeczności istotnych ustaleń Sądu Okręgowego z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, gdyż zasadnym w niniejszej sprawie jest przyjęcie, że umowa z dnia 17 grudnia 1993r. zmieniona aneksem nr (...) obowiązującym od dnia 30 czerwca 2001r. uległa rozwiązaniu, czego skutkiem były zresztą powoływane w apelacji orzeczenia SN i Sądu Okręgowego w Słupsku z dnia 21 lutego 2007r. w sprawie I C 17/06”.

Reasumując, Sąd a quem stwierdza, że zagadnienie, czy omawiana umowa dzierżawy została przedłużona na czas nieoznaczony, czy też nie, zostało przesądzone w powyższych orzeczeniach SA, co, w świetle art. 386 §6 zd. 1 k.p.c. (przy braku przesłanek z jego zd. 2), czynić musi omawiany zarzut nie tylko bezpodstawnym, ale de facto bezprzedmiotowym.

Pozwany zarzucił także naruszenie art. 98 k.c. w zw. z art. 103 k.c., poprzez brak przyjęcia, że wobec stwierdzenia nieważności aneksu nr (...) również aneks z dnia 3 marca 1999r. oraz sama pierwotna umowa z dnia 17 grudnia 1993r. dotknięte są nieważnością, a co za tym idzie należy stwierdzić, że od początku doszło do zawarcia umowy dzierżawy na czas nieokreślony, jak również nie istniała podstawa do prawna do zastosowania kary umownej w wysokości 25% opłaty z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości.

Zarzutem tym apelujący ponownie próbuje zaprzeczyć przesądzonej przez Sąd Apelacyjny zasadzie usprawiedliwionego, co do zasady, roszczenia strony powodowej, a po wtóre ustaleniu, że umowa łącząca strony, z przyczyn w/ w przywołanych była umową zawartą na czas określony, co na podstawie w/w art. 386 §6 zd. 1 k.p.c. nie jest dopuszczalne, wobec niezastnienia przesłanek ze zd. 2 tego przepisu.

Jednocześnie w zarzucie tym pojawia się kwestia nieważności aneksu nr (...) z dnia 3 marca 1999r. oraz samej pierwotnej umowy. Z jego uzasadnienia wynika, że nieważności tej skarżący upatruje w braku po stronie osób podpisujących powyższe dokumenty pełnomocnictwa szczególnego Prezesa powódki do dokonywania przedmiotowych czynności.

Zagadnieniem pełnomocnictwa dla dyrektora Agencji (...) Oddziału Terenowego w G. B. S. Sąd a quem zajmował się rozpoznając te sprawę po raz drugi. stwierdził wówczas: „gdyby przyjął pierwszy z w/w wariantów, czyli zmianę całego §3 umowy omawianym aneksem, należałoby, za skarżącą, rozważyć, czy podpisujący przedmiotowy aneks dyrektor Agencji (...) Oddziału Terenowego w G. B. S. dysponował odrębnym pełnomocnictwem, o którym mowa w w/

cytowanym §23 pkt 3 statutu (...). Z akt omawianej sprawy nie wynika, by w /w posiadał powyższe pełnomocnictwo. Na kartach 220 – 221 akt znajdują się niekwestionowane przez stronę pozwaną pełnomocnictwa udzielone B. S. w latach 1993 – 1999. Nie wynika z nich, by stanowiły umocowanie w zakresie czynności wymienionych w cytowanym wyżej §23 statutu. W konsekwencji uznać by należało, że czynność polegająca na podpisaniu przedmiotowego aneksu była czynnością dokonaną z przekroczeniem zakresu pełnomocnictwa, a w konsekwencji stanowi tzw. czynność ułomną, ze względu na treść art. 103 §2 k.c., i brakiem wskazanego tam wezwania ze strony pozwanej”.

Zarządzeniem z dnia 11 czerwca 2012r. powódka została zobowiązana do przedłożenia odpisów pełnomocnictw, na podstawie których w dniu 17 grudnia 1993r. A. K. zawarł w imieniu powódki umowę dzierżawy z J. D., a w dniu 10 lipca 2001r. B. S. zawarł w imieniu powódki aneks nr (...) do w /w umowy z pozwanym. Powódka pismami z 20 czerwca 2012r. (k. 218-219 akt) oraz 20 lipca 2012r. (k. 229 akt) stwierdziła, że B. S. nie posiadał pełnomocnictwa szczególnego, natomiast odnośnie pełnomocnictwa dla pierwszej z w /w osób podała, że takiego pełnomocnictwa także nie było, gdyż nie było ono potrzebne, ze względu na obszar przedmiotu dzierżawy.

Na żadnym etapie przedmiotowego postępowania strona pozwana nie zakwestionowała tej ostatniej informacji. Również w omawianej apelacji brak jest odniesienia do powyższego stwierdzenia powódki. Skarżący na potwierdzenie swojego stanowiska nie wskazał, ani okoliczności faktycznych, ani prawnych.

W tym stanie rzeczy Sąd Odwoławczy stwierdza, że podnoszony fakt jest spóźniony w świetle art. 381 k.p.c., a nadto brak argumentacji na jego potwierdzenie uniemożliwia temu Sądowi merytoryczne odniesienie się do niego. W konsekwencji brak jest podstaw do przyjęcia za apelującym nieważności umowy z dnia 17 grudnia 1993r.

Kolejny zarzut dotyczący naruszenia art. 65 §2 k.c., poprzez dokonanie wykładni postanowień umowy z naruszeniem tego przepisu, opierając się jedynie na domniemanym zamiarze jednej ze stron, także, według Sądu a quem, nie zasługuje na uwzględnienie.

Nie ulega żadnej wątpliwości, że w oparciu o art. 65 k.c. należy przyjmować, przy wykładni oświadczeń stron umowy tzw. kombinowaną metodę wykładni. W licznych orzeczeniach SN wskazuje na czym metoda ta polega, jakie są jej zasady. Przykładowo w uzasadnieniu orzeczenia w sprawie II CSK 489/06 SN przyjął: „ Na tle przepisu art. 65 k.c. przyjęta została tzw. kombinowana metoda wykładni oświadczeń woli. Metoda ta przyznaje pierwszeństwo - w wypadku oświadczeń woli składanych innej osobie - temu znaczeniu oświadczenia woli, które rzeczywiście nadały mu obie strony w chwili jego złożenia (subiektywny wzorzec wykładni). Podstawą tego pierwszeństwa jest zawarty w art. 65 § 2 k.c. nakaz badania raczej jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierania się na dosłownym jej brzmieniu. (...) Jeżeli okaże się, że strony różnie rozumiały treść złożonego oświadczenia woli, to za prawnie wiążące - zgodnie z kombinowaną metodą wykładni oświadczeń woli - należy uznać znaczenie oświadczenia woli ustalone według wzorca obiektywnego. W tej fazie wykładni treści umowy potrzeba ochrony adresata oświadczenia woli przemawia za tym, aby było to znaczenie oświadczenia, które jest dostępne adresatowi przy założeniu - jak określa się w doktrynie i judykaturze (...) starannych z jego strony zabiegów interpretacyjnych”.

W uzasadnieniu tego zarzutu apelujący wskazuje na naruszenie § 6 pkt 4 aneksu nr (...) w zw. z art. 65 §2 k.c.

Analiza tego postanowienia umowy prowadzi do oczywistego wniosku, że jest on rozbudowany, że reguluje kilka zagadnień. Z omawianego zarzutu i jego uzasadnienia można wysnuć wniosek, w oparciu o wskazany w uzasadnieniu odwołania fragment tego postanowienia umowy, że skarżący odnosi ten zarzut do kwestii naliczania kary umownej. Twierdzi on, że nie można przyjąć stanowiska wskazanego Sądu, że kara ta miała być naliczana przez cały okres bezumownego korzystania.

Sąd I instancji w sposób szczegółowy uzasadnił przyjęte stanowisko w przedmiocie wykładni tego postanowienia, choć bezspornie nie przywoływał przy tym art. 65 §2 k.c., nie odniósł się do reguł wykładni oświadczeń stron umowy. Mimo powyższego brak jest podstaw do podzielenia stanowiska pozwanego, że kara umowna mogła zostać naliczona wyłącznie za pierwszy rok bezumownego korzystania ze spornej nieruchomości.

W sytuacji powyższego poglądu skarżącego na zamiar stron i cel umowy przy formułowaniu tego postanowienia, przy uwzględnieniu diametralnie innego stanowiska powódki, oczywistym jest, że przyjęcie w tej kwestii znaczenia, które rzeczywiście nadały mu obie strony w chwili jego złożenia nie jest możliwe, gdyż wspólnego nadania znaczenia przez obie strony procesu nie było. Pozostaje w konsekwencji skorzystanie z wzorca obiektywnego. Jak wyżej cytowano w tej fazie wykładni treści umowy potrzeba ochrony adresata oświadczenia woli przemawia za tym, aby było to znaczenie oświadczenia, które jest dostępne adresatowi przy założeniu - jak określa się w doktrynie i judykaturze (...) starannych z jego strony zabiegów interpretacyjnych.

Biorąc powyższe pod uwagę Sąd II instancji stwierdza, gdyby przyjmować tylko i wyłącznie pierwszy element wykładni obiektywnej, to przyjąć by należało subiektywną ocenę tego postanowienia przedstawioną przez apelującego. Skoro jednak jest to, według utrwalonego stanowiska judykatury, oczywiście niedopuszczalnym, koniecznym jest rozważenie omawianej treści przy założeniu w /w starannych zabiegów interpretacyjnych ze strony pozwanej.

Dodać należy, że w omawianym zakresie dopuszczalne jest prowadzenie postępowania dowodowego w oparciu o wszystkie środki dowodowe, czemu na przeszkodzie nie stoi norma art. 247 k.p.c. Nadto, jak w/ w, skarżący nie podważa ustaleń faktycznych Sądu Okręgowego. Także tego zarzut nie wiąże w żaden sposób z nieprawidłową oceną materiału dowodowego zgromadzonego w tej sprawie.

W związku z powyższym Sąd a quem stwierdza, że dowody w tej sprawie, w tym dowód z przesłuchania pozwanego, nie pozwalają na dokonanie wykładni w sposób przez niego sugerowany. W treści zeznań skarżącego brak jakiegokolwiek wzmianki w przedmiocie kary umownej. Istotnym przy tym jest, że dowód ten został przeprowadzony w obecności profesjonalnego pełnomocnika skarżącego, który był uprawniony do zadawania pytań na omawiane okoliczności, czego nie uczynił. W apelacji także brak jest w tym zakresie jakichkolwiek wniosków dowodowych (pomijając w tym miejscu zagadnienie art. 381 k.p.c.).

W rezultacie przyjąć należy obiektywny miernik starannych zabiegów interpretacyjnych, uwzględniając przy tym fakt, że pozwany jest z zawodu ekonomistą, że prowadził gospodarstwo rolne znacznych rozmiarów. W związku z powyższym zasadnym wydaje się przyjęcie, w tym konkretnym przypadku, że pozwany spełniłby wymóg starannego zabiegu interpretacyjnego spornego zapisu, gdyby dostosował te zabiegi do statusu osoby wydzierżawiającej w obrocie prawnym, charakteru prawa własności przedmiotowej nieruchomości, kontekstu treści całej umowy, charakteru prowadzonej przez siebie na tej nieruchomości działalności gospodarczej. Zastosowanie tych mierników przy ocenie treści przedmiotowej u mowy, w tym spornego postanowienia, obiektywnie musiałyby doprowadzić pozwanego do konkluzji, że nielogicznym i sprzecznym z zasadami doświadczenia życiowego byłoby przyjęcie przez powódkę, że kara umowna będzie jej przysługiwała wyłącznie za pierwszy rok bezumownego korzystania z rzeczy przez podmiot nieuprawniony do tego korzystania. Wystarczającym byłoby pytanie, czy pozwany, będąc po stronie wydzierżawiającej, pozwoliłby na taki zapis umowy. Odpowiedź rozsądna, oparta o omawiany staranny zabieg interpretacyjny, musiała by być negatywną.

Pomijając nawet nie wskazanie na czym polega naruszenie omawianego przepisu (niezastosowaniu, czy błędnej wykładni) oraz nieprecyzyjne wyjaśnienie, jakie działania interpretacyjne obciążały w tym zakresie Sąd Okręgowy, którym miał nie poddać, z przedstawionych względów Sąd Apelacyjny nie podziela również tego zarzutu.

Sąd ten nie uwzględnił także zarzutu naruszenia art. 498 §1 k.c., poprzez brak uwzględnienia zarzutu potrącenia wierzytelności pozwanego o zwrot przez powódkę istotnych koniecznych nakładów na jej nieruchomość.

Ponownie przyjmując, że ustalenia faktyczne będące podstawą podniesienia tegoż zarzutu nie zostały przez pozwanego zakwestionowane, wskazując, że pozwany nie wskazał formy naruszenia tego przepisu, pozwalając się jedynie domyślać, że naruszenie nastąpiło, poprzez jego niezastosowanie, Sąd Odwoławczy stwierdza, że w tym zakresie w pełni podziela wnioski prawne wysnute przez Sąd a quo, bez potrzeby ich powielania.

Umowa wskazywała, jakie nakłady i przy spełnieniu jakich przesłanek powódka ma obowiązek, w określonej sytuacji prawnej, zwrócić pozwanemu. Ani w toku procesu, ani w odwołaniu skarżący nie wykazał, że spełnił te wymogi zwrotu poczynionych nakładów. Skoro zatem nie sprostował w tym zakresie spoczywającemu na nim ciężarowi dowodu, nie może skutecznie domagać się uwzględnienia jego apelacji w przedmiotowym zakresie.

Za częściowo zasadny Sąd Odwoławczy uznał natomiast zarzut naruszenia art. 119 k.c. w zw. z art. 229 §1 zd. 1 k.c., poprzez ich niezastosowanie i brak uznania zarzutu przedawnienia, co do roszczeń zgłoszonych dopiero w trakcie procesu w ramach tzw. „rozszerzenia” powództwa.

Nie ulega wątpliwości, że roszczenie z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy podlega przedawnieniu w terminie 10 – letnim (art.118 k.c. in principio). Jednak w niniejszej sprawie, ze względu na datę zwrotu przez pozwanego spornej nieruchomości, co nastąpiło w dniu 15 października 2009r., oraz w świetle mającego zastosowanie art. 229 zd. 1 k.c., powódka mogła skutecznie dochodzić swoich roszczeń przy uwzględnieniu rocznego terminu przedawnienia.

Powódka roszczenie, co do kwot należnych jej dodatkowo z omawianego tytułu - 3.644,25 zł kwoty głównej oraz 10.509,21 zł skapitalizowanych odsetek, wskazując, że całe jej roszczenie obejmuje okres za okres od 30 września 2007r. do 15 października 2009r., zgłosiła w piśmie z dnia 7 marca 2011r. (k. 106-107 akt), które wpłynęło do Sądu Okręgowego dnia 14 marca 2011r. Dodać należy, że pozew w sprawie niniejszej wpłynął do Sądu dnia 14 października 2010r. i obejmował roszczenie za okres od 28 lutego 2008r. do 28 lutego 2010r. w kwocie 183.322,31 zł bezumownego korzystania powiększoną o karę umowną oraz kwotę 31.527,96 zł tytułem skapitalizowanych odsetek.

W związku z powyższym roszczenie dochodzone pozewem oczywiście nie przedawniło się, w przeciwieństwie do roszczenia wskazanego w dalszym piśmie procesowym, przy czym rozważenia wymagało także pismo z dnia 6 września 2012r. (k. 234 - 235 akt), z którego wynika żądanie zapłaty łącznej kwoty 229.003,93 zł należności głównej oraz 42.037,29 zł skapitalizowanych odsetek za opóźnienie.

Uznając, że skarżący trafnie wskazał, że roszczenie dochodzone po upływie roku od dnia wydania nieruchomości uległo przedawnieniu, Sąd a quem dokonał wyliczenia kwoty należnej powódce z tytułu roszczenia dochodzonego w tym postępowaniu uznając, że Sąd I instancji prawidłowo przyjął mierniki swojego wyliczenia, tzn. ceny pszenicy w poszczególnych okresach oraz ilość tego zboża, jako podstawy wyliczenia poszczególnych kwot.

Sąd Apelacyjny ustalił, że należy przyjąć ceny według następującego przelicznika:

28.02.2008r. – 30.06.2008r. (4 miesiące i 2 dni) według cen z I półrocza 2008r.;

1.07.2008r. – 31.12.2008r. według cen z II półrocza 2008r.;

1.01.2009r. – 30.06.2009r. według cen z I półrocza 2009r.;

1.07.2009r. – 31.12.2009r. według cen z II półrocza 2009r.;

1.01.2010r. – 28.02.2010r. według cen z I półrocza 2010r.

Wyliczając w oparciu o te dane wysokość poszczególnych kwot należnych powódce w związku z kwotami za bezumowne korzystanie z rzeczy, powiększone o wynikającą z umowy karę umowną, Sąd ustalił odpowiednio, za w / w okresy, kwoty: 29.770,94 zł, 27.327,93 zł, 26.152,37 zł, 23.658,76 zł, 8.147,32 zł, co daje łączną kwotę 115.057,33 zł.

Wyliczone przez tenże Sąd odsetki ustawowe, podlegające zgodnie z żądaniem pozwu kapitalizacji na dzień wniesienia pozwu, biorąc pod uwagę terminy płatności wynikające ze spornej umowy, to łączna kwota 19.020,01 zł, uwzględniając wysokość odsetek 11,5 % do dnia 14 grudnia 2008r. (czyli 75 dni) i 13 % w okresie pozostałym (1.210 dni).

Suma tych kwot, to według Sądu a quem, kwota należna powódce.

Sąd ten uwzględnił także zarzut odwołania naruszenia art. 100 k.p.c. w zw. z art. 203 k.p.c., gdyż oczywistym pozostawać musi, że w przypadku cofnięcia pozwu pozwany ma prawo skutecznego, co do zasady, domagania się zwrotu poniesionych kosztów procesu, czego Sąd Okręgowy w tej sprawie nie uwzględnił.

Konkludując, Sąd Apelacyjny, uznając zasadność apelacji we wskazanej w przytoczonych rozważaniach części, na podstawie art. 386 §1 k.p.c., zmienił zaskarżony wyrok w sposób wskazany w pkt II. sentencji, oddalając dalej idącą apelację na podstawie art. 385 k.p.c. – pkt III., o kosztach postępowania apelacyjnego orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. i art. 108 §1 k.p.c.