

Sygn. akt I ACa 1423/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 marca 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

	Przewodniczący:	SSA Anna Cesarz (spr.)
	Sędziowie:	SSA Tomasz Szabelski del. SSO Joanna Składowska
	Protokolant:	sekr. sądowy P. T.

po rozpoznaniu w dniu 26 marca 2015 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa **Gminy M. Z.**

przeciwko **L. F.**

o wydanie nieruchomości

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego w Sieradzu z dnia 18 lipca 2014 r. sygn. akt I C 172/11

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od Gminy M. Z. (...) na rzecz (...) kwotę 2700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

Sygn. akt I ACa 1423/14

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z 18 lipca 2014 r. Sąd Okręgowy w Sieradzu oddalił powództwo Gminy M. Z. przeciwko L. F. o wydanie nieruchomości i orzekł o kosztach zastępstwa prawnego.

Wyrok ten zapadł na podstawie ustaleń faktycznych Sądu Okręgowego, których istotne elementy przedstawiają się następująco:

10 marca 1994 r. Przedsiębiorstwo (...) w Z. w likwidacji darowało Miastu Z. prawo wieczystego użytkowania gruntu położonego w M., gmina Z., stanowiącego wysypisko odpadów stałych.

14 kwietnia 2006 r. pomiędzy powodem - Miastem Z., a pozwanym L. F. prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą (...) doszło do zawarcia umowy dzierżawy przedmiotowego wysypiska. Umowa została zawarta na czas określony do 30 kwietnia 2031 r. Została podpisana w imieniu Miasta Z. przez jej prezydenta Z. R. i kontrasygnowana przez skarbnika miasta, a także przez pozwanego. Strony ustaliły, że powstałe w skutek inwestycji pozwanego środki trwałe po rozwiązaniu umowy i rozliczeniu nakładów miały się stać własnością wydierżawiającego. Wydierżawiający zastrzegł sobie prawo do kontroli stanu technicznego powierzonego mienia, przebiegu prac inwestycyjnych i modernizacyjnych oraz do wydawania dzierżawcy zaleceń mających na celu usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości. Z przebiegu takiej kontroli sporządzany miał być protokół, który następnie miał zostać podpisany przez dzierżawcę i przedstawiciela wydierżawiającego. W takim protokole miały zostać zapisane ewentualne zalecenia dla dzierżawcy. Strony umowy ustaliły, że wypowiedzenia umowy może dokonać każda ze stron z ważnych przyczyn z zachowaniem 6-miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na ostatni dzień miesiąca. Jako ważne przyczyny uzasadniające wypowiedzenie umowy dzierżawy przez dzierżawcę wskazano chorobę udokumentowaną przez lekarza uniemożliwiającą prowadzenie wysypiska oraz upadłość dzierżawcy. Ważnymi przyczynami wypowiedzenia umowy dla wydierżawiającego uznano: zaleganie z płatnościami czynszu za co najmniej 3 pełne okresy płatności, naruszenie wskazanej w umowie ilości deponowanych odpadów, pobieranie opłat niezgodnie z ustalonym cennikiem, uniemożliwienie przeprowadzenia kontroli na wysypisku określonej w § 12 pkt 1, używanie przedmiotu dzierżawy niezgodnie z przeznaczeniem i zakresem prowadzonej działalności, poddzierżawienie całości lub części wysypiska bez zgody wydierżawiającego.

Dzierżawca odebrał przedmiot dzierżawy i rozpoczął prowadzenie składowiska odpadów. Przeprowadził modernizację wysypiska oraz poczynił niezbędne inwestycje.

2 stycznia 2007 r. strony podpisały aneks nr (...) do w/w umowy, a 30 listopada 2007 r. aneks nr (...), w którym zmieniły § 9 i 10 oraz §14 ust. 3 umowy ustalając, że ważnymi przyczynami, z powodu których umowę może rozwiązać wydierżawiający w drodze wypowiedzenia są: zaleganie z płatnością należnego czynszu przez co najmniej trzy pełne okresy płatności, po uprzednich upomnieniach pisemnych przekazanych dzierżawcy, naruszenie określonej § 5 pkt 3 i 4 ilości deponowanych odpadów, uniemożliwienie przeprowadzenia kontroli, o której mowa w § 12 pkt 1, używanie przedmiotu dzierżawy niezgodnie z przeznaczeniem i zakresem prowadzonej działalności gospodarczej oraz naruszenie postanowień § 4 pkt 2. Strony ustaliły, że w pozostałym zakresie umowa pozostaje bez zmian. Na aneksie podpisał się skarbnik Miasta.

28 maja 2010 r. na składowisku odpadów odbyła się wizytacja, której celem było dokonanie oględzin stanu zagospodarowania mienia przeznaczonego na prowadzenie składowiska odpadów, ocena realizowania inwestycji na potrzeby składowiska odpadów, uzyskanie niezbędnej dokumentacji dotyczącej przedmiotowego wysypiska. Wydierżawiającego na podstawie stosownych upoważnień reprezentowały cztery osoby, a dzierżawcę reprezentował osobiście pozwany i jego pracownik D. M. (1). Z dokonanej wizytacji sporządzony został protokół zawierający wskazane zastrzeżenia i zalecenia, który został podpisany przez uczestniczących w kontroli.

W piśmie z 25 czerwca 2010 r. dzierżawca złożył wyjaśnienia i uwagi do przeprowadzonej 28 maja 2010 r. kontroli.

Po zmianie władz Miasta Z., nowy prezydent, uznając obowiązującą pomiędzy stronami umowę za niekorzystną podjął próby jej renegotjacji, przedstawiając dzierżawcy aneks do umowy pod rygorem podjęcia działań zmierzających do rozwiązania obecnie obowiązującej umowy. Pozwany odmówił podpisania aneksu twierdząc, iż propozycja zmian umowy jest dalece dla niego niekorzystna np.: skrócenie okresu obowiązywania umowy z 30 kwietnia 2031 r. na 30 stycznia 2017 r., znaczne ograniczenie swobody działalności gospodarczej, chociażby poprzez zastrzeżenie przez wydierżawiającego kontroli i akceptacji każdej umowy zawieranej przez dzierżawcę, określenie maksymalnej ceny za odpady wwożone na wysypisko. Pomimo dalszych negocjacji do zmiany umowy nie doszło.

Na dzień 3 listopada 2010 r. wydierżawiający zarządził przeprowadzenie kontroli na składowisku odpadów. Dzierżawca nie został o tej kontroli powiadomiony. Kontrola w tym dniu nie odbyła się z powodu nieobecności na miejscu kontroli dzierżawcy, ani innej osoby upoważnionej do uczestniczenia w niej. Z tego względu pracownik

dzierżawcy D. M. odmówił wpuszczenia kontrolujących na teren składowiska. Ponowna próba przeprowadzenia kontroli miała miejsce w dniu następnym i z tych samych przyczyn również nie doszła do skutku. Dzierżawca usprawiedliwiając swoją nieobecność podczas kontroli wskazał na swoją chorobę i załączył na tę okoliczność zwolnienie lekarskie.

10 grudnia 2010 r. na terenie składowiska odpadów odbyła się kontrola przeprowadzona przez Powiatowego Inspektora Sanitarnego. Z ramienia dzierżawcy osobą upoważnioną do uczestniczenia w tych czynnościach kontrolnych był D. M..

Pozwany przebywał na zwolnieniu lekarskim od 3 listopada 2010 r. do 13 marca 2011 r. Zwolnienia za okres od 3 listopada 2010 r. do 4 lutego 2011 r. przesyłał powódce. 25 lutego 2011 r. pracownica pozwanego poinformowała powódkę, że kolejne zwolnienie lekarskie pozwanego kończy się 6 marca 2011 r. Dnia 9 marca 2011 r. powódka została poinformowana, że pozwany dalej przebywać będzie na zwolnieniu lekarskim do 13 marca 2011 r., a 14 marca 2011 r. będzie do dyspozycji prezydenta Miasta.

Na dzień 24 lutego 2011 r. wydzierżawiający ponownie zarządził przeprowadzenie kontroli na składowisku odpadów, wyznaczając do tego upoważnione osoby. Dzierżawca nie był powiadomiony o zaplanowanej kontroli. Kontrola obejmować miała przebieg prac inwestycyjnych i modernizacyjnych z zakresu budowy wolnostojącej linii sortowniczej opadów stałych komunalnych. Kontrola składowiska nie została przeprowadzona z uwagi na nieobecność dzierżawcy oraz brak osoby upoważnionej przez niego do uczestniczenia w czynnościach kontrolnych. Dzierżawca był nieobecny z powodu choroby.

10 marca 2011 r. doręczono dzierżawcy pismo z 3 marca 2011 r., w którym wypowiedziano umowę dzierżawy z zachowaniem 6-miesięcznego okresu wypowiedzenia na podstawie § 14 ust. 3 d umowy. Przyczyną wypowiedzenia było uniemożliwienie przeprowadzenia kontroli 24 lutego 2011 r.

W piśmie z 9 marca 2011 r. prezydent Miasta Gminy Z. wskazał, że w wypowiedzeniu doszło do omyłki pisarskiej w określeniu podstawy prawnej wypowiedzenia, którą jest § 14 ust. 3 c.

Pomimo wypowiedzenia umowy dzierżawy składowisko odpadów miejskich nadal funkcjonowało. Pozwany wykonywał w stosunku do niego wszelkie czynności i prowadził nadal rozmowy z przedstawicielami powódki na temat podpisania aneksu do umowy.

12 maja 2011 r. odbyła się na terenie składowiska odpadów kontrola w celu odbioru końcowego wolnostojącej linii sortowniczej odpadów stałych. W spotkaniu uczestniczyli przedstawiciele Miasta Z. oraz pozwany. Ponieważ uczestniczący w czynnościach pozwany nie dysponował wszystkimi żądanymi przez przedstawicieli Miasta Z. dokumentami, został zobowiązany do ich dostarczenia do urzędu. Dokumenty te były dostarczane sukcesywnie przez pozwanego. Następnie pismem z 20 marca 2012 r. pozwany został poinformowany o odebraniu przez powódkę inwestycji w postaci linii sortowniczej.

W związku z upływem terminu wypowiedzenia pismem z 3 października 2011 r., doręczonemu tegoż dnia osobiście dzierżawcy, wezwano go do wydania nieruchomości - składowiska odpadów wraz z budynkami i znajdującą się tam infrastrukturą w terminie do 5 października 2011 r. Termin ten minął bezskutecznie. Pomimo tego pozwany nadal prowadzi na przedmiotowej nieruchomości działalność gospodarczą.

Na podstawie tych ustaleń Sąd Okręgowy uznał powództwo za bezzasadne. Podniósł, iż strony w umowie ustaliły możliwość wypowiedzenia umowy zawartej na czas określony. Wskazały ważne przyczyny uzasadniające wypowiedzenie ze strony dzierżawcy i wydzierżawiającego, co jest zgodne z treścią art. 673 § 3 w zw. z art. 694 k.c.

Mając na uwadze, iż strony umowy dzierżawy mogły wprowadzić do jej treści zapis o możliwości wcześniejszego jej wypowiedzenia, Sąd I instancji w pierwszej kolejności odniósł się do zarzutu pozwanego - naruszenia przy wypowiedzeniu umowy dzierżawy treści art. 46 ust. 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn.

Dz. U. z 2013 roku, poz. 594, ze zm.). Odwołując się do przepisów tej ustawy Sąd I instancji ostatecznie uznał, że wprawdzie w wypowiedzeniu umowy dzierżawy nie ma kontrasygnaty skarbnika Miasta Z., czego wymaga art. 46 ust. 1, niemniej jednak uznał, że nie powoduje to bezskuteczności wypowiedzenia.

Badając zarzut pozorności przyczyny wypowiedzenia podniesiony przez stronę pozwaną Sąd I instancji poprzedził swe rozważania w tym zakresie ustaleniem przyczyny wypowiedzenia. Z pisma powódki wynika, że przyczyną wypowiedzenia było uniemożliwienie kontroli 24 lutego 2011 r. Przyczyną wypowiedzenia nie były więc objęte kontrole z 3 i 4 listopada 2010 r., które również do doszły do skutku. Zatem należy jedynie ustalić w niniejszej sprawie czy pozwany uniemożliwił przeprowadzenie kontroli 24 lutego 2011 r.

Według Sądu I instancji poza sporem jest, w jakich okolicznościach nie doszło do przeprowadzenia kontroli 24 lutego 2011 r. W tym dniu pozwany nie wiedział, że będzie przeprowadzona kontrola, ponadto był na zwolnieniu lekarskim, o czym powódka dowiedziała się 25 lutego 2011 r. Ponadto wiedziała już dużo wcześniej, że pozwany choruje, a jego choroba jest długotrwała. Na wysypisku śmieci nie było też żadnej osoby upoważnionej przez pozwanego, a D. M. (1) przebywał na sesji jako obserwator. Nikt z obecnych na wysypisku pracowników nie mógł dostarczyć dokumentacji sortowni, gdyż jej tam nie było, była w siedzibie firmy, ponadto nie był do tego upoważniony. Nikt nie mógł wziąć odpowiedzialności za bezpieczeństwo kontrolujących, nikt nie mógł ich zapoznać ze szczegółami dotyczącymi sortowni, nikt nie mógł podpisać protokołu z kontroli. Zatem, co jest oczywiste, do kontroli nie mogło dojść. Zdaniem Sądu Okręgowego nie można jednak twierdzić, że pozwany swoim działaniem lub brakiem działania uniemożliwił przeprowadzenie kontroli. Pozwany nie wiedział bowiem, że będzie kontrola, nie wiedział jaki będzie jej zakres. Również o kontroli nie wiedziała żadna z osób upoważnionych przez pozwanego, która mogłaby wpuścić kontrolujących, dostarczyć im stosowną dokumentację i podpisać protokół z kontroli. Nie miała więc żadnego sensu niezapowiedziana kontrola wysypiska śmieci. Takich niezapowiedzianych kontroli przed próbą zmuszenia pozwanego do podpisania aneksu do umowy nie było. Wcześniejsze kontrole odbywały się zawsze z udziałem pozwanego. Za głoszący Sąd I instancji uznał zarzut strony powodowej, że pozwany chorował po to, by nie doszło do przeprowadzenia kontroli. Ponadto przeprowadzenie niezapowiedzianej kontroli bez udziału pozwanego lub upoważnionego przez niego pracownika naruszało postanowienia umowy dzierżawy, z której wynika, że z przebiegu i wyniku kontroli zostanie sporządzony protokół podpisany przez dzierżawcę i przedstawiciela wydzierżawiającego. Zatem mowa jest o protokole również z przebiegu kontroli co oznacza, że podczas kontroli musi być dzierżawca lub upoważniona przez niego osoba. Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy stwierdził, że pozwany 24 lutego 2011 r. nie uniemożliwił przeprowadzenia kontroli. Powódka, decydując się na niezapowiedzianą kontrolę, musiała liczyć się z tym, że może ona nie dojść do skutku właśnie z powodu chociażby nieobecności w pracy pozwanego i osób upoważnionych.

Zdaniem Sądu I instancji okoliczności sprawy wskazują, że po zmianie władz Miasta Z. nowy prezydent podjął próbę renegotjacji umowy dzierżawy za wszelką cenę, choć brak jest dowodów, że umowa zawarta przez poprzednie władze była dla Miasta niekorzystna. Biorąc pod uwagę ten fakt oraz wszystkie inne okoliczności sprawy Sąd I instancji stwierdził, że przyczyna podana w wypowiedzeniu jest nierzeczywista, a wypowiedzenie z 3 marca 2011 r. bezskuteczne. Umowa dzierżawy nadal wiąże strony, zatem powódka nie ma prawa w oparciu o treść art. 222 w zw. z art. 705 k.c. żądać zwrotu rzeczy stanowiącej przedmiot dzierżawy, gdyż pozwany ma prawo do władania nią. Z tych przyczyn powództwo podlegało oddaleniu.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód, zaskarżając go w całości i zarzucając:

1) naruszenie prawa materialnego poprzez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie:

a) art. 353¹ k.c. poprzez jego niezastosowanie i tym samym pominięcie zasady swobody umów przy dokonywaniu analizy treści umowy dzierżawy z 14 kwietnia 2006 r., w szczególności przy interpretacji obowiązków wynikających z § 12 tej umowy, a tym samym bezpodstawne przyjęcie, że zastrzeżenie na rzecz powoda prawa kontroli przewidywało obowiązek uprzedniego zawiadomienia o tej kontroli pozwanego, choć warunek taki nie wynika z umowy, a w świetle obowiązującej zasady swobody umów - możliwe było jego wprowadzenie;

b) art. 355 § 2 i art. 472 k.c. poprzez jego niezastosowanie i tym samym pominięcie okoliczności, iż to na pozwanym jako na osobie prowadzącej działalność gospodarczą ciążył obowiązek zachowania należytej staranności z uwzględnieniem jej zawodowego charakteru, co w przypadku objętym sporem powinno objawić się w upoważnieniu pracowników do umożliwienia powodowi przeprowadzenia kontroli zgodnie z § 12 umowy dzierżawy w okresie nieobecności pozwanego (bez względu na przyczynę tej nieobecności) i stosownym pouczeniu pracowników w tym zakresie, czego pozwany nie uczynił, tym samym dopuszczając się co najmniej niedbalstwa w wykonywaniu obowiązków wynikających z § 12 umowy i uniemożliwiając powodowi przeprowadzenie kontroli 24 lutego 2011 r., przy jednoczesnym braku podstaw do przyjęcia, iż nieobecność pozwanego w tym dniu była przez niego niezawiniona;

c) art. 474 k.c. poprzez jego niezastosowanie i pominięcie, iż pozwany ponosi odpowiedzialność za działania i zaniechania swoich pracowników – za nieuzasadnioną odmowę przeprowadzenia kontroli 24 lutego 2011 r.;

d) art. 222 w zw. z art. 705 k.c. poprzez przyjęcie, iż przyczyna wypowiedzenia z 3 marca 2011 r. nie była rzeczywista, a zatem wypowiedzenie jest bezskuteczne i powód nie może żądać zwrotu rzeczy stanowiącej przedmiot dzierżawy;

2) naruszenie przepisów prawa procesowego, tj.:

a) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez pominięcie okoliczności mających istotne znaczenie i nie dokonanie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego, sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego i dokonanie oceny dowodów w sposób przekraczający granice swobodnej oceny dowodów, polegające na:

- uznaniu za bezsporne, że pozwany jako dzierżawca przeprowadził modernizację wysypiska oraz poczynił niezbędne inwestycje, bez ustalenia, czy nastąpiło to we właściwych terminach oraz na każdym etapie w sposób zgodny z wymaganiami, co biorąc pod uwagę przedmiot kontroli z 24 lutego 2011 r. (sortownia) miało istotne znaczenie w niniejszej sprawie;

- błędnym uznaniu za bezsporne, iż w piśmie z 27 października 2010 r. prezydent Miasta Z. wskazał, że jedyną drogą, która doprowadzi do modyfikacji postanowień umowy będzie droga postępowania sądowego, pomimo iż z pisma okoliczność ta nie wynika;

- błędnym uznaniu za bezsporne, iż pozwany przebywał na zwolnieniu lekarskim od 3 listopada 2010 r. do 13 marca 2011 r. oraz że jako dzierżawca był 24 lutego 2011 r. nieobecny z powodu choroby, pomimo podnoszenia przez powoda zarzutu nieudowodnienia powyższej okoliczności i nie przedłożenia przez pozwanego zwolnień za okres od 5 lutego do 13 marca 2011 r., a w szczególności za dzień 24 lutego 2011 r. (ani powodowi, ani też do akt sprawy);

- błędnym uznaniu za bezsporne, iż kontrola składowiska 24 lutego 2011 r. nie została przeprowadzona z uwagi na nieobecność dzierżawcy oraz brak osoby upoważnionej przez niego do uczestniczenia w czynnościach kontrolnych, pomimo wynikającej z treści notatki służbowej dotyczącej tego zdarzenia odmowy odebrania zarządzenia i odmowy umożliwienia kontroli ze strony D. M. i innych pracowników pozwanego;

- pominięciu zeznań świadka D. M., K. K., M. W. i T. Ł. na okoliczność przebiegu próby kontroli z 24 lutego 2011 r.;

- błędnym ustaleniu, iż przedmiotem kontroli 24 lutego 2011 r. miało być właściwie pozyskanie dokumentacji dotyczącej inwestycji w postaci linii sortowniczej, pomimo treści zarządzenia prezydenta Miasta Z. nr 78/11 z 24 lutego 2011 r. i zeznań świadków w tym zakresie, z których wynika, iż przedmiotem kontroli miało być dokonanie przeglądu przebiegu prac inwestycyjnych oraz ustalenie stanu faktycznego tej inwestycji;

- pominięciu okoliczności dotyczących celu kontroli sortowni na składowisku, w świetle wyników poprzedniej kontroli z 28 maja 2010 r.;

- błędnym ustaleniu, iż podana w wypowiedzeniu umowy przyczyna była nierzeczywista;

b) art. 328 § 2 k.p.c. polegające na tym, że pomimo pominięcia przez sąd zeznań świadków i zeznań pozwanego w niniejszej sprawie sąd uzasadniając wyrok oparł się na okolicznościach wynikających z tych zeznań, nieznajdujących oparcia w dokumentach uznanych przez sąd za nie negowane przez żadną ze stron;

c) art. 6 k.c. poprzez przyjęcie, iż pozwany udowodnił, iż 24 lutego 2011 r. był chory, pomimo, iż pozwany nie przedstawił dowodu w postaci zwolnienia lekarskiego.

W konkluzji skarżący wniósł o zmianę wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości, ewentualnie - uchylene zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania oraz zasądzenie od pozwanego kosztów postępowania za obie instancje.

Pozwany wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja jest niezasadna.

Sąd Apelacyjny podzielił i przyjął za własne ustalenia faktyczne Sądu I instancji. Zarzuty skarżącego zmierzające do wykazania, że ustalenia te są wadliwe lub niepełne, nie zasługują na uwzględnienie.

Wprawdzie oparcie ustaleń faktycznych wyłącznie na faktach bezspornych utrudnia kontrolę instancyjną zaskarżonego orzeczenia, bowiem nie zawsze wiadomo, czy poszczególne fakty zostały przyznane wprost (art. 229 k.p.c.), czy też poprzez brak ich zaprzeczenia (art. 230 k.p.c.) lub też ustalone zostały jako fakty notoryjne (art. 228 k.p.c.), niemniej jednak sposób sporządzenia pisemnych motywów rozstrzygnięcia, także w tej części, pozwala na zrozumienie toku rozumowania Sądu I instancji.

Zarzutu tego nie uzasadnia także twierdzenie skarżącego o pominięciu przez Sąd I instancji zeznań świadków oraz zeznań pozwanego i jednoczesnym czynieniu części ustaleń na podstawie tych środków dowodowych. Z dalszych wywodów Sądu Apelacyjnego będzie wynikać, że ewentualne uchybienia Sądu Okręgowego w zakresie zastosowanych norm prawa procesowego nie przekładały się na treść rozstrzygnięcia.

Wbrew odmiennemu zapatrywaniu strony skarżącej Sąd I instancji nie naruszył zasady swobodnej oceny dowodów. Sąd Okręgowy rzeczywiście ustalił, że pozwany jako dzierżawca przeprowadził modernizację wysypiska oraz poczynił niezbędne inwestycje, ale jest to ustalenie na tyle ogólne, że trudno uznać je za nieodpowiadające prawdzie. Z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że pozwany rozpoczął realizację inwestycji, do których zobowiązał się w § 4 kt 3 umowy. Strona powodowa również tego nie kwestionuje, natomiast podnosi, że inwestycje te są niewystarczające bądź realizowane z opóźnieniem i dlatego jej zdaniem pozwany uniemożliwił kontrolę wysypiska 24 lutego 2011 r. Tyle tylko, że umowa łącząca strony nie określała terminu zakończenia tych inwestycji, zaś z akt sprawy nie wynika, by powód wzywał pozwanego do wykonania umowy w tej części w określonych terminach. Nie jest też doniosłe, jaki był przedmiot kontroli w tym dniu. Zastrzeżenie na rzecz wydzierżawiającego prawa do kontroli stanu technicznego powierzonego mienia, przebiegu prac inwestycyjnych i modernizacyjnych oraz do wydawania dzierżawcy zaleceń mających na celu usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości z obowiązkiem sporządzenia protokołu podpisywanego przez dzierżawcę i przedstawiciela wydzierżawiającego wynika bowiem wprost z umowy. Ponadto, skoro pozwany w ogóle nie został poinformowany o terminie tej kontroli, a tym samym szczegółowym jej przedmiocie i zakresie, to trudno mu zarzucić, że z uwagi na jej przedmiot celowo jej unikał. Niezależnie już od tego wypada zauważyć, że wskazywane wyżej okoliczności (stopień przeprowadzenia przez pozwanego modernizacji wysypiska i niezbędnych inwestycji oraz przedmiot kontroli) nie stanowiły przedmiotu dowodu w rozumieniu art. 227 k.p.c. Strona powodowa jako przyczynę wypowiedzenia umowy dzierżawy wskazała uniemożliwienie jej kontroli wysypiska w dniu 24 lutego 2011 r., nie zaś naruszenie przez pozwanego obowiązków w zakresie inwestycji i modernizacji wysypiska, które to naruszenie w świetle umowy stron nie zostało wymienione jako ważna przyczyna wypowiedzenia umowy. Tym samym z punktu widzenia roszczenia powoda nie ma znaczenia to, jaki był przedmiot i cel kontroli, bo jest to oczywiste, ale to, czy doszło do „uniemożliwienia przeprowadzenia kontroli, o której mowa w

12 pkt 1” i czy w rozpatrywanym przypadku jest to „ważna przyczyna” wypowiedzenia umowy – o czym będzie mowa w dalszej części uzasadnienia.

Bezzasadny jest zarzut, jakoby wadliwe było ustalenie Sądu I instancji poczynione na podstawie treści pisma strony pozwanej z 27 października 2010 r., iż prezydent Miasta Z. dążył do modyfikacji postanowień umowy dzierżawy na drodze postępowania sądowego. Taki bowiem wniosek rzeczywiście można wyprowadzić z treści tego pisma. Dodać też trzeba, że nie jest to istotne ustalenie poczynione w niniejszej sprawie, przekładające się na treść orzeczenia. Dla bytu i zasadności roszczenia windykacyjnego irrelevantne jest to, czy strona powodowa w ogóle zamierzała narzucić pozwanemu nowe warunki umowy dzierżawy i jakie stosowała dla osiągnięcia tego celu metody.

Wbrew zarzutom apelacji Sąd Okręgowy prawidłowo ustalił, że pozwany przebywał na zwolnieniu lekarskim od 3 listopada 2010 r. do 13 marca 2011 r., a więc także w dniu 24 lutego 2011 r. Wprawdzie pozwany nie złożył zaświadczeń lekarskich o niezdolności do pracy za cały ten okres, niemniej jednak Sąd I instancji ustalenia tego dokonał na podstawie także innych dowodów (notatka służbowa z 24 lutego 2011 r. - k.154, w której mowa jest o tym, że zwolnienie lekarskie kończy się pozwanemu 6 marca 2011 r.) oraz na podstawie niezaprzeczonych przez powoda faktów, iż 25 lutego oraz 9 marca 2011 r. pracownicy pozwanego informowali stronę powodową o kolejnych terminach zakończenia zwolnienia lekarskiego pozwanego (najpierw do 6 a następnie do 13 marca 2011 r.).

Sąd I instancji poprawnie też ustalił, że kontrola wysypiska w dniu 24 lutego 2011 r. nie została przeprowadzona m.in. z przyczyn leżących po stronie pozwanego, choć nie uznał tego za uniemożliwienie kontroli wysypiska w znaczeniu użytym przez strony w umowie. Tak można bowiem odczytywać stwierdzenie Sądu Okręgowego, iż na terenie wysypiska był nieobecny dzierżawca oraz osoba upoważniona przez niego do uczestniczenia w czynnościach kontrolnych. Skarżący negując to ustalenie powołał się na treść wspomnianej już notatki służbowej z 24 lutego 2011 r., tyle tylko, że nie wynika z niej, że w tym dniu na terenie wysypiska był obecny pozwany albo osoba upoważniona przez niego w osobie np. D. M. (1). Z treści notatki wynika, że z D. M. (1) spotkano się po tym, gdy nie było możliwości przeprowadzenia kontroli wysypiska na miejscu. Sąd Okręgowy dalej też ustalił, że D. M. (1) przebywał w tym dniu na sesji Rady Miasta. Powód nie wykazał zatem, że pozwany i D. M. (1) byli w tym dniu na terenie wysypiska i że możliwe było ponowienie w tym dniu kontroli z udziałem osób upoważnionych po stronie dzierżawcy.

Wbrew odmiennemu zapatrywaniu skarżącego Sąd I instancji zasadnie pominął zeznania świadków na okoliczność przebiegu próby kontroli z 24 lutego 2011 r., bo tak naprawdę jest niesporne, że nie doszło do niej także z przyczyn leżących po stronie dzierżawcy – pozwanego, choć – o czym dalej – nie były to przyczyny wyłączne. Dla rozstrzygnięcia nie są zaś istotne drobne niuansy związane z przebiegiem zdarzenia z 24 lutego 2011 r. i zachowaniem osób w nim uczestniczących.

Jak wcześniej wskazano, dla bytu i zasadności roszczenia windykacyjnego powoda nie ma znaczenia to, jaki był szczegółowy przedmiot kontroli, do której miało dojść 24 lutego 2011 r.

Z tego względu należy uznać, że jeśli Sąd I instancji ewentualnie dopuścił się pewnych naruszeń prawa procesowego, to ostatecznie nie przekładało się to na treść rozstrzygnięcia – a tylko wtedy zarzut naruszenia prawa procesowego może być skuteczną podstawą apelacji.

Tak naprawdę to przepisy prawa materialnego zaważyły na odmowie udzielenia powodowi ochrony prawnej. Sąd I instancji zasadnie wskazał, że warunkiem uwzględnienia powództwa było przesądzenie, czy zachodzi umowny wypadek uprawniający powoda do wypowiedzenia umowy dzierżawy zawartej na czas oznaczony (art. 673 § 3 w zw. z art. 694 k.c.). Strony mogły ten wypadek określić dowolnie i niekoniecznie musiał on przybrać postać niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania przez jedną z nich. W orzecznictwie dopuszcza się także rezygnację z uściślenia przyczyn wypowiedzenia poprzez dopuszczenie klauzuli „z ważnych powodów” (uchwała SN z 21 listopada 2006 r., III CZP 92/06, OSNC 2007, nr 7–8, poz. 102).

W rozpoznawanej sprawie strony w umowie z 14 kwietnia 2006 r. zastrzegły, że umowa dzierżawy może być wypowiedziana z ważnych przyczyn i jednocześnie wymienili enumeratywnie te ważne przyczyny. Oznacza to, iż samo

zaistnienie choćby jednej z przewidzianych przez strony przyczyn jest niewystarczające do wypowiedzenia umowy, musi ona bowiem mieć jednocześnie określony ciężar gatunkowy, być przyczyną ważną, doniosłą.

Na gruncie rozpoznawanej sprawy prowadzić to musi do wniosku, iż uniemożliwienie przez dzierżawcę przeprowadzenia kontroli na wysypisku określonej w § 12 pkt 1, uzasadniające wypowiedzenie umowy przez wynajmującego winno - poza obiektywnym faktem nie dojścia do kontroli z przyczyn leżących po stronie dzierżawcy - cechować się po jego stronie określonym nastawieniem, zamiarem. Sformułowanie „uniemożliwienie” zakłada świadome, celowe działanie nakierowane na osiągnięcie określonego skutku. W tym przypadku zachowanie dzierżawcy przybierało postać nienależytego wykonania zobowiązania, zatem winno być to działanie niewątpliwie zawinione przez dzierżawcę (bo na tej przesłance opiera się odpowiedzialność kontraktowa – art. 471 k.c.).

Aby takie działanie stanowiło jednocześnie ważny powód wypowiedzenia umowy dzierżawy zawartej na 25 lat z obowiązkiem poczynienia przez dzierżawcę kosztownych inwestycji, nie może to być zachowanie jednorazowe, jednostkowe, ale powtarzające się, uporczywe.

Zastrzec tutaj trzeba, iż przedmiotem oceny Sądu w niniejszej sprawie jest jedynie nieprzeprowadzenie kontroli wysypiska w dniu 24 lutego 2011 r., a nie wcześniejsze takie, również nieudane, próby. Powód jako przyczynę wypowiedzenia umowy wskazał bowiem wyłącznie zdarzenie z 24 lutego 2011 r. W innych zachowaniach pozwanego nie upatrywał podstaw do wypowiedzenia mu umowy.

Umowa dzierżawy łącząca strony nie wskazuje, jak powinna ona być wykonywana w części dotyczącej przeprowadzania kontroli wysypiska. Wynika z niej natomiast, iż z przebiegu kontroli sporządzony zostanie protokół podpisany przez dzierżawcę i przedstawiciela wydzierżawiającego. W takim zapisie kryje się założenie, że zgodnym zamiarem stron i celem umowy (art. 65 § 2 k.c.) było uczestniczenie obu stron w tych czynnościach, bo skoro mają one podpisać protokół z przebiegu kontroli, to w zasadzie winny w niej uczestniczyć. Umowa nie nakładała natomiast na dzierżawcę obowiązku stałej obecności na terenie wysypiska lub też w określonych okresowych terminach albo też porach dnia. Nie przewidywała także, że dzierżawca ma być powiadamiany o przewidywanym terminie kontroli. Obowiązku stałego przebywania przedsiębiorcy w miejscu prowadzenia działalności gospodarczej czy też położenia siedziby lub głównego zakładu nie można się doszukać w innych normach prawnych. Nie sposób także tego obowiązku zrekonstruować na podstawie wzorca należytej staranności z art. 355 § 2 k.c. Odpowiedzi należy zatem poszukiwać w treści art. 354 § 1 i 2 k.c., zgodnie z którym dłużnik powinien wykonać zobowiązanie zgodnie z jego treścią i w sposób odpowiadający jego celowi społeczno-gospodarczemu oraz zasadom współzycia społecznego, a jeżeli istnieją w tym zakresie ustalone zwyczaje - także w sposób odpowiadający tym zwyczajom. W taki sam sposób powinien współdziałać przy wykonaniu zobowiązania wierzyciel. Z ustaleń faktycznych Sądu I instancji wynika, że dotychczas w toku wykonywania umowy dzierżawca zawsze był powiadamiany z wyprzedzeniem o terminie przewidywanej kontroli wysypiska. Zawsze wówczas był obecny podczas kontroli i umożliwiał jej przeprowadzenie. Pozwany dzierżawca miał zatem podstawy, wynikające z ustalonego zwyczaju, oczekiwać i tym razem, powiadomienia go przez powoda o terminie kontroli zapowiedzianej na 24 lutego 2011 r. Dotychczas bowiem w taki sposób wierzyciel współdziałał z dłużnikiem przy wykonaniu zobowiązania. W okolicznościach sprawy trudno także zakładać, że ten zwyczaj przestał strony obowiązywać. Strona powodowa wprawdzie próbowała uprzednio dwukrotnie przeprowadzić kontrolę wysypiska bez uprzedniego powiadomienia o jej terminie pozwanego, niemniej jednak z uwagi na chorobę pozwanego do kontroli ostatecznie nie doszło. Zatem nie przyjęła się nowa praktyka, którą chciała narzucić strona pozwana, że kontrola wysypiska ma charakter niezapowiedziany.

Te wszystkie okoliczności uzasadniały twierdzenie, że nie zaistniała przyczyna określona przez strony w umowie, uprawniająca wydzierżawiającego do wypowiedzenia dzierżawy zawartej na czas oznaczony. Do przeprowadzenia kontroli wysypiska w dniu 24 lutego 2011 r. nie doszło, ale nastąpiło to z przyczyn przez pozwanego niezawinionych, przy jednoczesnym braku współdziałania powoda z pozwanym w tym zakresie, w sposób dotychczas przez strony przyjęty. Nawet gdyby przyjąć pogląd odmienny, to przyczyna ta nie może zostać uznana za ważną, w kontekście okoliczności wskazanych już wcześniej.

Z tych względów orzeczono o oddaleniu apelacji na koszt powoda (art. 385 i art. 98 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 6 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych ...- tekst jedn. Dz. U. z 2013 roku, poz. 490).