

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 września 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu, I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Mariola Głowacka
Sędziowie:	SSA Bogdan Wysocki /spr./ SSO del. Małgorzata Goldbeck-Malesińska
Protokolant:	st.sekr.sądowy Agnieszka Paulus

po rozpoznaniu w dniu 10 września 2014 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **H. P.**

przeciwko **Miastu Z. - (...)w Z.**

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Zielonej Górze

z dnia 19 maja 2014 r., sygn. akt I C 463/13

1. **oddala apelację,**

2. **zasądza od powódki na rzecz pozwanego kwotę 5.400 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

/-/M. Goldbeck-Malesińska /-/M. Głowacka /-/B. Wysocki

UZASADNIENIE

Powódka H. P. wniosła pozew przeciwko **pozwanemu (...) w Z.** domagając się orzeczenia nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu nakazowym, że pozwany ma zapłacić na rzecz powódki kwotę 318.808,93 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 27 października 2011 r. do dnia zapłaty wraz z kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Zarządzeniem z dnia 04 listopada 2013 r. przewodniczący stwierdził brak podstaw do wydania nakazu zapłaty.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o odrzucenie pozwu ewentualnie o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W piśmie procesowym datowanym na dzień 04 marca 2014 r. powódka podtrzymała powództwo w całości z tą różnicą, że w związku z treścią odpowiedzi na pozew powódka sprecyzowała oznaczenie strony pozwanej, wskazując że **pozwany w sprawie jest: Miasto Z. - (...) w Z.**

Wyrokiem z dnia 19 maja 2014 r. Sąd Okręgowy w Zielonej Górze oddalił powództwo, zasądził od powódki na rzecz pozwanego kwotę 7.200 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Podstawą orzeczenia były następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne Sądu I instancji.

W dniu 01 lipca 2000 r. pozwany oraz R. P. i K. P. działający w ramach spółki cywilnej pod nazwą (...) Spółka Cywilna zawarli umowę dzierżawy, której przedmiotem były pomieszczenia o pow. 166,49 m² oraz utwardzony plac o pow. 3309,08 m² położone przy ul. (...) w Z.. W § 3 strony umowy ustaliły, że do dnia podpisania tejże umowy dzierżawcy ponieśli nakłady na nieruchomości, których udokumentowana wartość wynosi 490.000 zł, jednocześnie wydzierżawiający wyraził zgodę na zwrot tych nakładów oraz na dokonywanie kolejnych, które także zostaną przez niego zwrócone w udokumentowanej przez dzierżawcę wysokości. Dzierżawcy mogli zaliczyć nakłady na poczet czynszu dzierżawnego aktualnie płaconego, a ponadto ustalono, że po rozwiązaniu umowy wydzierżawiający zobowiązany będzie do zwrotu równowartości nakładów poniesionych przez dzierżawcę, a ich wartość miała zostać obliczona według cen z dnia zwrotu oraz według ich stanu z dnia rozwiązania umowy.

W zawartej w dniu 20 grudnia 2011 r. pomiędzy A. (...) Sp. j. R. P. K. P. z siedzibą w Z. przy ul. (...) powódką H. P. umową cesji wierzytelności cedent oświadczył, że posiada roszczenie o zwrot nakładów poczynionych na nieruchomości stanowiące własność (...) w Z. w kwocie 921.205,38 zł. Roszczenie to jest uznane, co do kwoty 490.000 zł, zaś w pozostałym zakresie udokumentowane jest dokumentacją związaną z dzierżawą przez cedenta od (...) w Z. dwóch nieruchomości położonych przy ul. (...).

Zatrudniony od dnia 13 grudnia 1999 r. na stanowisku dyrektora (...) w Z. A. B. został umocowany do działania w imieniu Zarządu Miasta Z. w zakresie zwykłego zarządu, w szczególności: do działania jednoosobowo w zakresie zaciągania zobowiązań do kwot określonych w planie finansowym po uzyskaniu kontrasygnaty księgowego lub upoważnionej przez niego osoby. Na rok 2000 nie były przewidziane wydatki na inwestycje. Jedynie uchwała nr (...) Rady Miasta Z. z dnia 24 października 2000 r. zmieniająca uchwałę w sprawie budżetu miasta na rok 2000 przewiduje zmianę w zakresie inwestycji, przeznaczając na ten cel kwotę 96.000 zł na przeprowadzenie II etapu inwestycji pn. „Modernizacja stadionu lekkoatletycznego w Z. przy ul. (...)” na kwotę 53.027 zł. W ramach powyższej kwoty winny zostać wykonane prace budowlano-montażowe oraz zwiększenie dotacji w kwocie 42.973 zł na działalność (...) w związku z dodatkowymi kosztami związanymi z wprowadzeniem 7% stawki VAT na dostarczanie wody i usuwanie nieczystości w celu należytej pielęgnacji boisk trawiastych, w związku z panującymi już do miesiąca kwietnia upałami w znacznym stopniu zwiększył się pobór wody i energii elektrycznej). Ponadto, na pokrycie skutków zwolnienia klubów szkolących młodzież z opłat za korzystanie z obiektów sportowych oraz kosztów związanych z usuwaniem skutków wichury. Podobnie w bilansie sporządzonym na dzień 31 grudnia 2000 r. nie są wykazane środki przeznaczone na zobowiązania, które opiewałyby na kwotę zbliżoną do kwoty dochodzonego roszczenia.

22 sierpnia 2011 r. został sporządzony protokół zdawczo-odbiorczy przedmiotowego terenu w zakresie działki gruntowej nr (...) o powierzchni 5232 m² położonej w obrębie 13 oraz budynków i wiat użytkowych, jednokondygnacyjnych niepodpiwniczonych z wyjątkiem budynku warsztatowego - wybudowanego przez zajmującego — Autokomis (...) - określony jako samowola budowlana.

W chwili zwrotu nieruchomości pozwany oświadczył do protokołu, że oczekuje usunięcia nakładów i ulepszeń.

Pismem nadanym w urzędzie pocztowymi w dniu 22 sierpnia 2012 r. pełnomocnik powoda złożył wniosek o zawezwanie do próby ugodowej. Posiedzenie zostało wyznaczone przez Sąd Rejonowy w Zielonej Górze w sprawie o sygnaturze akt IX Co 3391/12 na dzień 29 października 2012 r. Do zawarcia ugody nie doszło, zaś postanowienie w tym przedmiocie uprawomocniło się po 7 dniach od terminu posiedzenia.

W ocenie Sądu Okręgowego w świetle dokonanych ustaleń faktycznych powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Powódka, będąc inicjatorem procesu, określa przedmiotową podstawę powództwa, zakreślając faktyczne granice kognicji Sądu w tej materii, które ulegają modyfikacji jedynie w takim zakresie, jaki wynika ze sposobu obrony przyjętego przez ich przeciwnika, przy czym modyfikacja ta nie może polegać na uczynieniu przedmiotem zainteresowania Sądu okoliczności wykraczających poza fakty, w oparciu o które konstruowane jest roszczenie. Kontradyktoryjny charakter procesu wyklucza przy tym, w szczególności w sprawach z udziałem profesjonalnych pełnomocników, możliwość ingerencji Sądu w określoną przez strony płaszczyznę faktyczną sporu, co oczywiście nie niweczy obowiązku dokonania przez Sąd jej komplementarnej oceny prawnej, zgodnie z zasadą *da mihi factum, dabo tibi ius*. Rozstrzygnięcie sprawy sprowadzało się zatem do dokonania oceny prawnej opisanej w treści pozwu podstawy faktycznej powództwa, która w świetle treści pozwu, winna być kwalifikowana jako o zwrot nakładów, o których mowa w art. 676 k.c. w zw. z art. 694 k.c. w powiązaniu z treścią umowy stron z dnia 01 lipca 2000 r., a w szczególności regulacji § 3 umowy. Na taką podstawę roszczenia powódki wskazuje treść pozwu oraz zgromadzonych w sprawie dokumentów, w których powódka jako wartość dochodzonego roszczenia podaje wartość nakładów na nieruchomości pomniejszoną o istniejące zadłużenie.

Zgodnie z brzmieniem art. 676 k.c. w zw. z art. 694 k.c. jeżeli dzierżawca ulepszył rzecz dzierżawioną, wydzierżawiający w braku odmiennej umowy, może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego. Przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego oznacza obowiązek usunięcia z niej na koszt dzierżawcy wszystkich nakładów ulepszających bez możliwości ubiegania się o zwrot ich równowartości w procesie prowadzonym na gruncie umowy dzierżawy bądź z wykorzystaniem przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu.

Bezspornie strony umowy z dnia 01 lipca 2000 r. ustaliły, że do dnia podpisania tejże umowy dzierżawcy ponieśli nakłady na nieruchomość, których udokumentowana wartość wynosi 490.000 zł. Jednocześnie wydzierżawiający wyraził zgodę na zwrot tych nakładów oraz na dokonywanie kolejnych, które także zostaną przez niego zwrócone w udokumentowanej przez dzierżawcę wysokości. Dzierżawcy mogli zaliczyć nakłady na poczet czynszu dzierżawnego aktualnie płaconego, a ponadto ustalono, że po rozwiązaniu umowy wydzierżawiający zobowiązany będzie do zwrotu równowartości nakładów poniesionych przez dzierżawcę a ich wartość miała zostać obliczona według cen z dnia zwrotu oraz według ich stanu z dnia rozwiązania umowy.

Nakłady poniesione przez dzierżawcę należą do kategorii nakładów ulepszających i zmieniających zasadniczo użyteczność rzeczy. Nie są to więc drobne nakłady obciążające dzierżawcę, ani też nakłady konieczne ciężące na wydzierżawiającym (vide: art. 662 k.c. i art. 663 k.c. w zw. z art. 694 k.c.).

Analiza zapisu zawartego w § 3 umowy w oparciu o przytoczone kryteria prowadzi do wniosku, że żądając zwrotu nakładów na podstawie art. 676 k.c. dzierżawca obowiązany jest, zgodnie z art. 6 k.c., udowodnić, że poniósł określone nakłady i że zwiększyły one wartość rzeczy w chwili jej zwrotu wydzierżawiającemu. Obowiązek zwrotu równowartości nakładów poczynionych przez dzierżawcę strony przewidziały zatem przy spełnieniu warunku udokumentowania ich wartości, któremu powódka nie sprostowała. Samo roszczenie dzierżawcy o zwrot wartości nakładów ulepszających, a o takie chodzi w przedmiotowej sprawie, staje się wymagalne po zwrocie przedmiotu dzierżawy wydzierżawiającemu i po wykonaniu przez niego prawa wyboru określonego w art. 676 w związku z art. 694 k.c. (por. wyrok SN z dnia 8.07.2010 r. ,11 CSK 85/10 , Lex nr 602686). W przedmiotowej sprawie do zwrotu przedmiotu dzierżawy przez powodową spółkę doszło w sensie prawnym w dniu 22 sierpnia 2011 r.

Pozwany, koncentrował swoje zastrzeżenia wokół kwestii sankcji nieważności umowy w zakresie dotyczącym zwrotu nakładów w kontekście powołania się pozwanego na przekroczenie pełnomocnictwa udzielonego osobie zawierającej przedmiotową umowę w imieniu pozwanego.

Z zawarciem umowy przez osobę działającą jako pełnomocnik, która nie ma umocowania, mamy do czynienia wówczas, gdy pełnomocnictwo w ogóle nie zostało udzielone, jak również wówczas, gdy zostało udzielone, ale jest nieważne. Natomiast przekroczenie zakresu umocowania ma miejsce wówczas, gdy osoba dokonująca czynności prawnej w imieniu mocodawcy jest wprawdzie jego pełnomocnikiem, jednakże dokonuje czynności niemieszczącej się w zakresie umocowania. Przekroczenie zakresu umocowania odnosi się również do takich sytuacji, gdy dla danej czynności wystarczające jest pełnomocnictwo tego rodzaju, jakie posiada pełnomocnik, jednakże nie jest ona nim objęta. Ma to miejsce przede wszystkim w przypadkach ograniczenia pełnomocnictwa pod względem podmiotowym (zawężenie kręgu kontrahentów), czy przedmiotowym (zawężenie zakresu czynności) (por. M. Piekarski (w:) Komentarz t. I, 1972, s. 245-246). Natomiast jeżeli udzielono pełnomocnictwa ogólnego, a pełnomocnik dokonuje czynności przekraczającej zwykły zarząd, a więc wymagającej dodatkowego pełnomocnictwa, dochodzi do działania bez umocowania.

Umowa zawarta przez rzekomego pełnomocnika jest czynnością prawną niezupełną (negotium clandestinum), wobec której zachodzi stan bezskuteczności zawieszony; ważność czynności zależy wówczas od jej potwierdzenia przez osobę, w imieniu której została zawarta (A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, Prawo cywilne, 2000, s. 339).

Stan bezskuteczności zawieszony trwa do czasu potwierdzenia umowy przez rzekomego mocodawcę, ewentualnie do czasu bezskutecznego upływu terminu do dokonania takiego potwierdzenia.

Mając na uwadze powyższe, należy dostrzec, że zatrudniony od dnia 13 grudnia 1999 r. na stanowisku dyrektora (...) w Z. A. B. - został umocowany do działania w imieniu Zarządu Miasta Z. w zakresie zwykłego zarządu, w szczególności: do działania jednoosobowo w zakresie zaciągania zobowiązań do kwot określonych w planie finansowym po uzyskaniu kontrasygnaty księgowego lub upoważnionej przez niego osoby. Do czynności przekraczających zakres pełnomocnictwa, potrzebna była zgoda Zarządu Miasta. Jak wynika z planu finansowego na rok 2000 nie były przewidziane wydatki na inwestycje. Przedmiotowy plan był zamieniany pięciokrotnie uchwałami. Jedynie uchwała nr (...) Rady Miasta Z. z dnia 24 października 2000 r. zmieniająca uchwałę w sprawie budżetu miasta na rok 2000 przewiduje zmianę w zakresie inwestycji - przeznaczając na ten cel kwotę 96.000 zł na przeprowadzenie II etapu inwestycji pn. „Modernizacja stadionu lekkoatletycznego w Z. przy ul. (...)” na kwotę 53.027 zł. W ramach powyższej kwoty winny zostać wykonane prace budowlano-montażowe oraz zwiększenie dotacji w kwocie 42.973 zł na działalność (...) w związku z dodatkowymi kosztami związanymi z wprowadzeniem 7% stawki VAT na dostarczanie wody i usuwanie nieczystości (w celu należytej pielęgnacji boisk trawiastych, w związku z panującymi już do miesiąca kwietnia upałami w znacznym stopniu zwiększył się pobór wody i energii elektrycznej). Ponadto, na pokrycie skutków zwolnienia klubów szkolących młodzież z opłat za korzystanie z obiektów sportowych oraz kosztów związanych z usuwaniem skutków wichury. Podobnie w bilansie sporządzonym na dzień 31 grudnia 2000 r. nie są wykazane środki przeznaczone na zobowiązania, które opiewałyby na kwotę zbliżoną do kwoty dochodzonego roszczenia.

Przedłożona przez powódkę umowa, dzierżawy nie została potwierdzona przez pozwanego, co zgodnie z powołanym unormowaniem skutkuje jej nieważnością w części obejmującej przekroczenie umocowania.

W świetle unormowania przyjętego w art. 509 k.c. przedmiotem przelewu może być wierzytelność (wierzytelności) przysługująca zbywcy wobec dłużnika.

Judykatura przyjęła, że oznaczenie wierzytelności to wskazanie stron tego stosunku, świadczenia oraz przedmiotu świadczenia. Elementy te w momencie zawierania umowy przelewu powinny być oznaczone lub przynajmniej oznaczalne. Natomiast do chwili przejścia wierzytelności z majątku zbywcy do majątku nabywcy winno nastąpić dokładne sprecyzowanie pozostałych elementów stosunku zobowiązaniowego, w ramach którego istnieje zbywana wierzytelność (wyrok SN z dnia 11 maja 1999 r., III CKN 423/99, B. (...), nr 1, poz. 1). Uznano również, że skuteczne

jest zbycie wierzytelności nieoznaczonej dokładnie w umowie przelewu, jeżeli można ją określić na podstawie treści stosunku zobowiązaniowego, z którego wynika. Dlatego jako skuteczną traktuje się np. cesję wierzytelności z tytułu należności za zbycie określonych towarów, jak też wierzytelności - wymagalnych roszczeń - z tytułu najmu określonej rzeczy lub lokalu. Przyjmuje się, że w tych wypadkach wprawdzie wierzytelności nie są dokładnie oznaczone, ale są oznaczalne, gdyż można je określić za pomocą analizy treści stosunków obligacyjnych, z których wynikają (wyrok SN z dnia 5 listopada 1999 r., III KKN 423/98, OSNC 2000, nr 5, poz. 92).

W umowie z dnia 20 grudnia 2011 r. strony uzgodniły, że przedmiotem rozporządzenia jest roszczenie o zwrot nakładów poczynionych na nieruchomości stanowiącej własność (...) w Z.. Umowa nie precyzuje, której nieruchomości konkretnie dotyczy roszczenie. Umowa cesji nie przywołuje również umowy dzierżawy, na którą powódka powołuje się w treści pozwu. W ocenie Sądu Okręgowego, sposób oznaczenia wierzytelności uniemożliwia jej jednoznaczną identyfikację. W konsekwencji należy przyjąć, że powołana umowa nie mogła wywołać skutku w postaci przeniesienia wierzytelności.

Z analizy umowy cesji oraz poczynionych w sprawie ustaleń nie wynika, nadto przejście praw przysługujących dzierżawcom nieruchomości wskazanym w treści umowy dzierżawy (wspólnikom spółki cywilnej) na cedenta (spółkę jawną). Pozwany, w imieniu którego działał (...) (...) (wydzierżawiający) zawarł umowę dzierżawy z R. P. i K. P. (dzierżawcy) - wspólnikami spółki cywilnej. Powódka nie wykazała dysponowaniem przez cedenta prawami wynikającymi z przedłożonej umowy dzierżawy. Bez względu na to jak zostanie zakwalifikowany skutek, braku potwierdzenia czynności zawartej z przekroczeniem umocowania, a mianowicie czy jako bezskuteczność umowy, czy jako jej nieważność (za tym drugim rozwiązaniem opowiada się W. Wolter w: „Prawo cywilne. Zarys części ogólnej”, Warszawa 1970, str. 247), mamy do czynienia z sytuacją, w której stwierdzenie nieważności umowy unicestwia jej byt w taki sposób, że wierzytelności objęte przelewem muszą być uznane za nieistniejące ze skutkiem *ex tunc*. Jeżeli wierzytelność nie istnieje w dniu zawarcia umów przelewu to zobowiązanie do dokonania przelewu nie powstanie. Umowa taka jest wówczas umową o świadczenie niemożliwe. Umowa taka jest z mocy art. 387 § 1 k.c. nieważna.

O kosztach procesu orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

Apelację od wyroku złożył powód zaskarżył go w całości. Powód zarzucał orzeczeniu:

1. naruszenie przepisów postępowania mających istotny wpływ na wynik sprawy tj. art. 233 k.p.c. poprzez przekroczenie zasady swobodnej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego polegające na ustaleniu, że:

- A. (...) Sp. j. R. P. K. P. nie dysponowali uprawnieniami z załączonej do umowy cesji umowy dzierżawy z dnia 1 lipca 2000 r., pomimo okoliczności, że spółka ta powstała w wyniku przekształcenia (...) s.c.,
- umowa dzierżawy z dnia 1 lipca 2000 r. była nieważna jako zawarta z przekroczeniem zakresu upoważnienia Dyrektora (...) i to pomimo braku podstaw do takiego przyjęcia,
- zobowiązanie do zwrotu nakładów nie było potwierdzone przez pozwaną, chociażby w sposób dorozumiany i to pomimo okoliczności, że strony tej umowy zawierały kilka umów dotyczących tej samej nieruchomości oraz wobec powszechnie obowiązujących procedur w zakresie akceptowania umów zawieranych przez podmioty zależne i dysponujące mieniem komunalnym,
- powódka nie wykazała wysokości poniesionych przez cedenta nakładów pomimo okoliczności, że wysokość nakładów została przez pozwaną uznana i zaakceptowana do wysokości 490.000 zł,

2. naruszenie przepisów prawa materialnego tj.:

- art. 509 k.c. poprzez ustalenie, że umowa cesji zawarta pomiędzy (...) Sp. jawna R. P. K. P. z siedzibą w Z. nie może wywoływać skutków prawnych i to z uwagi na nieprecyzyjne określenie wierzytelności objętej umową cesji oraz z uwagi na brak wykazania przez powódkę dysponowania przez cedenta uprawnieniami do przedmiotowej wierzytelności i to pomimo okoliczności, że z treści umowy cesji jednoznacznie wynika, że wierzytelność nią

objęta wynika z dokumentacji przekazanej powódce w związku z zawartą umową przelewu wierzytelności w tym załączoną do pozwu umową, jak również pomimo okoliczności, że stroną niniejszego postępowania znana była okoliczność, że podmiot (...) Sp. jawna R. P. K. P. z siedzibą w Z. powstał w wyniku przekształcenia na podstawie art. 26 § 4 k.s.h. przedsiębiorstwa (...) spółka cywilna R. P. K. P. i zgodnie z tym przepisem nabyła ogół praw i obowiązków spółki cywilnej,

- art. 103 k.c. polegające na ustaleniu, że umowa z dnia 1 lipca 2000 r. jest nieważna, jako zawarta z przekroczeniem uprawnień, oraz że Miasto Z. nie potwierdziło skutecznego zawarcia tej umowy i to pomimo okoliczności, że pomiędzy A. (...) Sp.j. toczyły się wcześniejsze postępowania sądowe i w aktach tych spraw znajdują się dokumenty potwierdzające okoliczność, że Miasto Z. potwierdziło zawarcie umowy z dnia 1 lipca 2000 r. chociażby w sposób dorozumiany,

3. błędy w ustaleniach faktycznych polegające na przyjęciu, że umowa dzierżawy z dnia 1 lipca 2000 r. jest nieważna i w konsekwencji, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Wskazując na powyższe zarzuty powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie na jej rzecz od pozwanego kwoty zgodnie z treścią pozwu; ewentualnie wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania oraz o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przypisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja jest bezzasadna.

Ustalenia faktyczne sądu I instancji nie budzą wątpliwości i stąd Sąd Apelacyjny przyjmuje je za podstawę własnego rozstrzygnięcia.

Ustalenia te nie są przy tym w istocie podważane w apelacji, mimo podniesienia w niej zarzutów naruszenia przepisu art. 233 § 1 kpc oraz błędów w ustaleniach faktycznych.

Analiza tych zarzutów nakazuje bowiem przyjąć, że intencją skarżącej nie jest podważanie konkretnych ustaleń faktycznych lecz kwestionowanie prawidłowości przeprowadzonego przez sąd procesu ich subsumcji, co należy do sfery stosowania prawa materialnego.

Tak właśnie należy ocenić np. zarzut „błędu w ustaleniach faktycznych”, mającego polegać na bezzasadnym uznaniu za nieważną umowy dzierżawy z dnia 1 lipca 2000r.

W każdym razie skarżąca nie wskazuje, które z konkretnych ustaleń faktycznych sądu I instancji miałyby pozostawać w sprzeczności z indywidualnie oznaczonym elementem materiału dowodowego, przyjętego przez ten sąd jako podstawa rozstrzygnięcia.

Inną rzeczą jest, że ostatnio wymieniony zarzut zdaje się być wynikiem nieporozumienia.

Sąd Okręgowy nie przyjął bowiem nieważności całej umowy dzierżawy z dnia 1 lipca 2000r, a jedynie tego z jej postanowień, które stanowiło przekroczenie zakresu umocowania pełnomocnika działającego w imieniu wydzierżawiającego.

Z kolei dopiero na etapie apelacji pozwany podniósł nowe twierdzenia, a mianowicie, że cedent jest następcą prawnym wspólników spółki cywilnej (...) s.c.” R. P., K. P. i że spółka jawna, będąca stroną umowy cesji z dnia 20 grudnia 2011r, powstała w wyniku przekształcenia, o jakim mowa w przepisie art. 26 § 4 ksh, a także, że pozwany miał w sposób dorozumiany potwierdzić zobowiązanie co do zwrotu wartości nakładów, podjęte przez nieumocowanego pełnomocnika.

Wymaga podkreślenia, że w odpowiedzi na pozew pozwany *expressis verbis* podniósł zarzut braku po stronie cedenta uprawnień do hipotetycznych wierzytelności wynikających z umów dzierżawy, zawartych przez wspólników spółki cywilnej.

Obligowało to powódkę do wykazania legitymacji materialnoprawnej cedenta już w postępowaniu pierwszoinstancyjnym.

Twierdzenia w tym przedmiocie i mające popierać je dowody, zgłoszone w apelacji, są zatem ewidentnie spóźnione i stąd podlegały pominięciu przez sąd odwoławczy na podstawie art. 381 kpc.

To samo dotyczy twierdzeń i dowodów, mających, w intencji skarżącej, wskazywać na potwierdzenie wadliwej czynności pełnomocnika przez pozwanego, jako mocodawcę, w sposób dorozumiany.

Z uwagi na treść podnoszonych przez pozwanego zarzutów, również twierdzenia i zarzuty w tym przedmiocie powódka miała obowiązek zgłosić przed sądem Instancji.

W konsekwencji nie doszło także do naruszenia wskazywanych w apelacji przepisów prawa materialnego.

Pomijając już nie do końca czytelne oznaczenie przedmiotu cesji, na co słusznie zwrócił uwagę Sąd Okręgowy, powódka przede wszystkim nie wykazała bowiem (art. 6 kc), aby cedentowi, czyli spółce jawnej (...) sp. j. R. P., K. P. przysługiwała wobec pozwanego jakakolwiek wierzytelność, mogąca być przedmiotem skutecznej cesji na podstawie przepisu art. 509 kc.

Strona powodowa powołuje się tu na postanowienia umowy dzierżawy z dnia 1 lipca 2000r, której stroną nie była jednak występująca w umowie cesji spółka jawna, ale wspólnicy spółki cywilnej.

W tym stanie rzeczy powódka, w związku z zarzutem pozwanego, winna była wykazać, że prawa i obowiązki dzierżawców, wynikające z tej umowy, przeszły na cedenta, czego zaniechała.

Należy przy tym mieć na uwadze, że przekształcenie spółki cywilnej w spółkę jawną, ze skutkami, o jakich mowa w art. 26 § 5 ksh, nie następuje *ipso iure*, lecz wymaga podjęcia przez wszystkich wspólników określonych czynności a przy tym, co do zasady, jest fakultatywne (art. 26 § 4 zd. 1 i 2 ksh).

Na rzecz strony powodowej nie działały zatem, w zakresie konieczności wykazywania omawianej okoliczności, żadne domniemania faktyczne.

Niezależnie od tego, nie zostało wykazane w procesie, aby dzierżawcom – stronom umowy z dnia 1 lipca 2000r. – przysługiwała wierzytelność w kwocie wymienionej w umowie cesji, w tym w kwocie 490.000 zł, wskazanej w § 3 ust. 1 tej umowy.

Z argumentacji powództwa, powielanej w apelacji, można wnioskować, że strona powodowa traktuje zapis ten jako tzw. uznanie właściwe długu.

W związku z tym należy stwierdzić, że samo oświadczenie o uznaniu długu, nawet przyjmujące formę tzw. uznania właściwego, nie kreuje, *per se*, zobowiązania objętego tym uznaniem i dlatego dla swej skuteczności musi znajdować oparcie w rzeczywistej treści łączących strony tej czynności stosunków prawnych (por. np. : wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 marca 1950r w spr. C 361/49, OSNC, z. 2 z 1950r, poz. 44, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 sierpnia 1968r w spr. II PR 320/68, Lex nr 13978, uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 26 kwietnia 1995r w spr. III CZP 39/95, OSNC, z. 9 z 1995r, poz. 120 itp.). .

Tymczasem powódka w toku procesu nie wskazała w sposób czytelny z jakiego stosunku prawnego, łączącego strony, miałyby wynikać zobowiązanie objęte rzekomym uznaniem.

Niewystarczające było tu ogólne powołanie się na poniesienie przez dzierżawcę w okresie przed zawarciem umowy nakładów na nieruchomości.

Gdyby hipotetycznie założyć, że chodzi tu o nakłady poniesione w czasie trwania umowy (umów) dzierżawy tej lub innych nieruchomości w poprzednich okresach, to należy uwzględnić, że po stronie dzierżawcy nie powstaje z mocy ustawy prawo do zwrotu nakładów tzw. ulepszących, poniesionych w okresie trwania dzierżawy.

Przeciwnie, co do zasady, po zakończeniu umowy dzierżawca powinien zwrócić przedmiot dzierżawy w stanie, w jakim powinien znajdować się stosownie do przepisów o wykonywaniu umowy dzierżawy, czyli w stanie niezmienionym, przy czym utrzymanie przedmiotu umowy w tym stanie obciąża dzierżawcę (por. art. 705 kc oraz art. 697 kc).

Powódka nie wykazała, aby hipotetyczna umowa (umowy) stron, obowiązująca przed dniem 1 lipca 2000r, zawierała postanowienia regulujące te obowiązki w sposób odmienny.

Co najwyżej można by założyć w tej sytuacji, że poprzez zapis zawarty w § 3 ust. 1 umowy pełnomocnik pozwanego – dyrektor (...) – dokonał w imieniu wydzierżawiającego wyboru, o jakim mowa w przepisach art. 676 kc w zw. z art. 694 kc.

W takim jednak przypadku nie mogłoby być mowy o uznaniu długu.

Wybór przez wynajmującego (wydzierżawiającego) sposobu rozliczenia nakładów tzw. ulepszących, poniesionych przez najemcę (dzierżawcę), polegający na zobowiązaniu się do zwrotu ich wartości (art. 676 kc) nie stanowi uznania długu, a jest podjęciem nowego, samoistnego zobowiązania o charakterze pieniężnym.

Prawidłowo przyjął sąd I instancji, że, podejmując zobowiązanie w omawianym przedmiocie, reprezentujący pozwanego pełnomocnik A. B. działał bez wystarczającego w tej mierze umocowania, w rozumieniu przepisu art. 103 § 1 kc.

Skarżąca nie kwestionuje ustalenia sądu, zgodnie z którym nie miał on prawa zaciągania w imieniu gminy (Miasta Z.) zobowiązań finansowych poza wyraźnie określonymi w planie finansowym. Poza sporem jest też, że plan finansowy gminy na rok 2000 dla (...) nie przewidywał możliwości zaciągania zobowiązań finansowych na żadne inwestycje poza wyraźnie w nim wymienione, do których nie należały wydatki stanowiące zwrot nakładów poniesionych przez osoby trzecie na nieruchomości gminne.

Nie do przyjęcia jest przy tym argumentacja strony powodowej, zgodnie z którą zobowiązanie, o jakim mowa, dyrektor (...) mógł skutecznie zaciągnąć w ramach przyznanego mu uprawnień do zawierania umów dzierżawy.

W rzeczywistości postanowienie § 3 ust. 1 umowy dzierżawy z dnia 1 lipca 2000r. nie stanowiło przedmiotowego elementu tej umowy, bowiem dotyczyło stosunków prawnych dotyczących okresu sprzed jej zawarcia.

Nie ma także podstaw do przyjęcia, że kulejąca czynność pełnomocnika została potwierdzona przez pozwanego jako mocodawcę, co oznacza, że nie stała się ona skuteczna, a ponieważ ostatecznie pozwany odmówił jej potwierdzenia, stała się ona nieważna (art. 103 § 1 kc).

W szczególności nie sposób zaakceptować, niezależnie od ich nowości, twierdzeń apelującej, iż takie „dorozumiane” potwierdzenie miałyby nastąpić przez brak podważania przez pozwanego istnienia samego stosunku dzierżawy.

Jak już wyżej stwierdzono, zobowiązanie pełnomocnika do zapłaty kwoty 490.000 zł, mimo umieszczenia go w treści umowy dzierżawy, w rzeczywistości nie mogło stanowić elementu tej umowy w rozumieniu art. 693 i nast. kc.

Poza tym, potwierdzenie czynności pełnomocnika, mającej skutkować zaciągnięciem zobowiązania finansowego gminy, musiałoby wymagać, dla swej skuteczności, wypełnienia wymogów, o jakich mowa w przepisie art. 46 ust. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2013r, nr 594 ze zm.).

Nie ma jakichkolwiek przesłanek do przyjęcia, że pozwany w tak wymaganej formie potwierdził czynność nieumocowanego pełnomocnika.

Z tych przyczyn na podstawie art. 385 kpc oraz powołanych wyżej przepisów prawa materialnego Sąd Apelacyjny orzekł jak w punkcie 1 sentencji wyroku.

O należnych stronie pozwanej kosztach zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym orzeczono (punkt 2 wyroku) na podstawie przepisów art. 98 § 1 i 3 kpc oraz art. 99 kpc w zw. z art. 391 § 1 kpc, przy uwzględnieniu § 2 ust. 1 i 2 oraz § 12 ust. 1 pkt. 2) w zw. z § 6 pkt. 7) Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jedn. Dz. U z 2013r, nr 490.).

/-/ B. Wysocki /-/ M. Głowacka /-/ M. Goldbeck-Malesińska