

Sygn. akt *I ACa 1025/15*

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 lutego 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSA Marek Górecki /spr./

Sędziowie: SA Małgorzata Gulczyńska

SA Mikołaj Tomaszewski

Protokolant: st. sekr. sądowy Ewa Gadomska

po rozpoznaniu w dniu 25 lutego 2016 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **S. G. (1)**

przeciwko (...) **Przedsiębiorstwu Handlowo-Produkcyjnemu Sp. z o.o.**

w W.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 15 kwietnia 2015 r. sygn. akt IX GC 31/14

1. oddala apelację;
2. zasądza od powoda na rzecz pozwanej 5.400 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym

Małgorzata Gulczyńska Marek Górecki Mikołaj Tomaszewski

I ACa 1025/15

UZASADNIENIE

Powód S. G. (1) wniósł o zasądzenie od pozwanej (...) Przedsiębiorstwo Handlowo – Produkcyjne spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w O. nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym kwoty 787.818,50 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Kwoty tej domagał się tytułem rozliczenia nakładów poczynionych na nieruchomości pozwanej zajmowanej na podstawie umowy najmu z dnia 1 kwietnia 2009 r.

W dniu 31 października 2013 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym zgodnie z żądaniem pozwu.

W sprzeciwie od tego nakazu pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego w według norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 15 kwietnia 2015 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu powództwo oddalił i rozstrzygnął o kosztach procesu.

Powód S. G. (1) zawarł z pozwaną (...) Przedsiębiorstwo Handlowo – Produkcyjne spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w O. w dniu 1 kwietnia 2009 r. umowę zatytułowaną „umowa najmu”. Na jej podstawie pozwana wynajęła powodowi obiekty inwentarskie gospodarstwa, w skład których weszły dwie obory z łącznikiem. W obiektach tych usytuowana była hala udojowa.

W § 2 umowy strony ustaliły, że umowa zostanie zawarta na okres 10 lat, począwszy od dnia 1 kwietnia 2009 r. do dnia 1 kwietnia 2019 r. W § 3 uzgodniły, iż powód – nazwany dzierżawcą, będzie miał prawo do prowadzenia inwestycji zwiększających poprawę „dobrostanu zwierząt” na własny koszt. Umowa określała również należny czynsz w wysokości 20.000 zł rocznie, który miał zostać naliczony z chwilą ukończenia inwestycji (§ 4 umowy). Strony zastrzegły również, iż wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności (§ 5 umowy).

W dniu zawarcia umowy najmu zarówno z nieruchomości, jak i posadowionych na niej obiektów gospodarskich korzystała, dla potrzeb hodowli krów, pozwana oraz inni właściciele stad, w tym: S. G. (2) i T. C. (1).

W dniu 12 kwietnia 2010 r. S. G. (1) kupił od pozwanej 15 krów, a w dniu 20 grudnia 2011 r. 60 krów. Zwierzęta przebywały na terenie wynajmowanej nieruchomości.

W dniu 12 maja 2011r. T. C. (1), S. G. (2), D. G., Zakład Rolny Sanatorium sp. z o.o. i S. G. (1) utworzyli spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod nazwą Grupa (...). Celem powołania spółki była jej działalność jako grupy producentów, a w szczególności organizowanie sprzedaży wytwarzanych produktów. Bieżącą opieką nad stadami krów, które znajdowały się na wynajmowanym terenie i obiektach, a które należały do członków grupy producenckiej i powoda, zajmowali się pracownicy spółki Grupa (...) sp. z o.o.

Powód w dniu 3 marca 2010 r. zawarł z Agencją Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa umowę przyznania pomocy nr (...) - (...) - (...), na mocy której uzyskał deklarację dofinansowania do planowanej inwestycji w wysokości 300.000 zł. Inwestycja ta polegać miała na wybudowaniu dwóch wiat ze stołami paszowymi.

W wykonaniu w/w umowy powód w 2011 r. wybudował na wynajmowanym od pozwanej terenie dwie wiaty stalowe wraz ze stołami paszowymi. Koszt tej inwestycji wyniósł łącznie 787.818,50 zł.

W dniu 24 lipca 2013 r. powód skierował do pozwanej pismo, w którym wskazał, że rozwiązuje łączącą strony umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia, jako przyczynę wskazując nieusunięcie przez pozwaną wad przedmiotu najmu, uniemożliwiających używanie go w sposób przewidziany umową, polegający na nieuprawnionym korzystaniu z przedmiotu najmu przez (...) Przedsiębiorstwo Handlowo – Produkcyjne sp. z o.o. w O. oraz podmioty trzecie.

Powód, pismem z dnia 1 października 2013 r., wezwał pozwaną do dobrowolnej zapłaty kwoty 787.818,50 zł, tytułem zwrotu nakładów poczynionych przez powoda na nieruchomość stanowiącą przedmiot umowy najmu.

Pozwana odmówiła zapłaty przedmiotowej należności.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwana zażądała od powoda przywrócenia stanu poprzedniego.

Wartość kosztorysowa robót związanych z budową jednej wiaty ze stołami paszowymi bez podatku VAT wynosiła 395.652,71 zł. Z technicznego punktu widzenia nie ma żadnych przeszkód, aby dokonać rozbiórki istniejących wiat i odtworzyć nawierzchnie, jakie były pierwotnie w miejscu ich usytuowania.

Na gruncie dokonanych ustaleń faktycznych Sąd Okręgowy uznał powództwo za bezzasadne.

W sprawie nie był sporny fakt poczynienia przez powoda nakładów na przedmiot najmu w postaci wybudowania dwóch wiat stalowych ze stołami paszowymi, a spór stron koncentrował się wokół sposobu rozliczenia w/w nakładów. W tym celu niezbędne było uprzednie ustalenie, czy i kiedy doszło do rozwiązania umowy stron.

W umowie z dnia 1 kwietnia 2009 r. strony zastrzegły, że zawierają ją na okres 10 lat, tj. do dnia 1 kwietnia 2019 r., nie przewidując możliwości jej rozwiązania przed upływem tego okresu. Powód natomiast utrzymywał, że umowa została rozwiązana przed upływem w/w terminu, na skutek złożenia przez niego oświadczenia z dnia 24 lipca 2013 r. z uwagi na nieusunięcie przez pozwaną wad przedmiotu najmu uniemożliwiających używanie go w sposób przewidziany umową, polegający na nieuprawnionym korzystaniu z przedmiotu najmu przez pozwaną oraz podmioty trzecie.

Jednakże, wbrew twierdzeniom powoda, analiza treści umowy z dnia 1 kwietnia 2009 r. wskazuje, że nie zawierała ona przepisów gwarantujących powodowi wyłączność prowadzenia działalności w wynajmowanych obiektach. Nadto świadkowie w swoich zeznaniach potwierdzili, że jeszcze przed zawarciem tej umowy, jak i w okresie późniejszym z wynajmowanych obiektów korzystali także inni hodowcy bydła, w tym pozwana, S. G. (2), T. C. (2). Do jesieni 2012 r. powód nie sprzeciwiał się tej praktyce, nie miał żadnych zastrzeżeń w tej kwestii, nieprzerwanie i bez zakłóceń uczestniczył formalnie we wspólnej hodowli i sprzedaży mleka. Godzenie się powoda w perspektywie czasu na zaistniały stan faktyczny stanowi tym samym przyznanie, iż w omawianym okresie powód nie dostrzegł wady, nie podnosił jej, co z kolei prowadzi do wniosku, iż przedmiot umowy tej wady nie posiadał. Dokument w postaci podpisanego przez prezesa zarządu pozwanej jako właściciela nieruchomości oświadczenia na potrzeby postępowania w przedmiocie dotacji od Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa nie może, zdaniem Sądu stanowić wyłącznego dowodu, odmiennego od treści umowy, uzgodnienia stron w tym zakresie. Wszelkie zmiany umowy wymagały właściwiej formy pisemnej, a nadto z zeznań świadków i samego powoda wynika, że po dniu złożenia tego oświadczenia strony nie zmieniły dotychczasowych zasad użytkowania przedmiotu najmu, w tym korzystania z obiektów gospodarskich przez innych właścicieli stad niż powód. Powód temu się nie sprzeciwiał, nie domagał się wydania mu przedmiotu najmu do wyłącznego użytkowania. Sąd przyjął zatem, iż nie wystąpiły przesłanki rozwiązania umowy najmu uregulowane w art. 664 § 2 kc.

Oświadczenia powoda z dnia 24 lipca 2013 r. nie można również uznać za wypowiedzenie umowy z zachowaniem terminu wypowiedzenia, gdyż w świetle 673 § 1 i 3 kc nie istniała skuteczna możliwość wypowiedzenia powyższej umowy jednostronną czynnością prawną. Jest to bowiem umowa zawarta na czas oznaczony, w której nie określono możliwości wcześniejszego wypowiedzenia.

W takiej sytuacji, podstawą wcześniejszego niż pierwotnie ustalono w treści umowy terminu ustania stosunku mogło być jedynie dodatkowe porozumienie stron (art. 353¹ kc). W ocenie Sądu w taki właśnie sposób strony rozwiązały łączący je stosunek prawny.

Powód pismem z dnia 25 lutego 2013 r. wypowiedział pozwaną umowę o obsługę stanowiącego jego własność stada krów ze skutkiem na dzień 30 czerwca 2013 r., pozwana zaakceptowała to wypowiedzenie, jednocześnie powód w okresie do dnia 25 czerwca 2013 r. usunął z wynajmowanych obiektów należące do niego bydło. Powyższe czynności powoda jednoznacznie wskazują, iż celem jego było zaprzestanie dalszego wykonywania zobowiązań umownych. Pozwana w piśmie z dnia 25 czerwca 2013r. oceniła zachowanie powoda jako zerwanie umowy najmu oraz uznała, że czuje się zwolniona ze wszystkich obowiązków z umowy wynikających. Takie oświadczenie pozwanej wskazuje z kolei na wolę i zamiar rozwiązania umowy przez pozwaną, co przy wcześniejszej woli powoda co do ustania stosunku najmu należy per facta concludentia uznać za moment rozwiązania umowy za swoistego rodzaju porozumieniem stron.

Zgodnie z treścią art. 675 § 1 kc, po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym. Jednocześnie w sytuacji, kiedy poczynił nakłady na przedmiot najmu może dochodzić ich zwrotu lub zwrotu ich wartości. Jednak zgodnie z art. 676 kc, jeżeli najemca ulepszył rzecz najętą, wynajmujący, 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. Prawo wyboru stanowi uprawnienie prawnokształtujące przysługujące wynajmującemu, które powinno zostać wykonane wobec byłego najemcy. Roszczenie

dzierżawcy o zwrot wartości ulepszeń (tzw. nakładów ulepszających) powstaje dopiero po pojawieniu się dwóch zdarzeń: zwrotu przedmiotu dzierżawy (nieruchomości) i wykonaniu przez wydzierżawiającego prawa wyboru określonego w art. 676 kc (zatrzymanie ulepszeń za zapłatę ich wartości albo przywrócenie stanu poprzedniego przedmiotu dzierżawy). Nie wymaga ono żadnej formy i może być dokonane w każdy sposób (art. 60 k.c.).

W omawianym przypadku zwrot przedmiotu najmu nastąpił przed rozwiązaniem umowy, do którego to zdarzenia doszło z dniem 25 czerwca 2013 r. Z tym momentem aktualizowało się uprawnienie pozwanej do dokonania wyboru sposobu rozliczenia nakładów na przedmiot najmu. Przepisy kodeksu cywilnego nie określają terminu do skorzystania z tego uprawnienia. Niemniej można przyjąć, iż w przypadku gdy, znacznie przedłuża się w czasie podjęcie decyzji w tej kwestii zasadnym i dopuszczalnym jest, aby najemca określił wynajmującemu termin do skorzystania z uprawnienia, po bezskutecznym upływie, którego mógłby dokonać samodzielnego wyboru. W przedmiotowej sprawie powód nie wezwał pozwanej do wskazania sposobu, w jaki chciałaby rozliczyć poczynione przez niego nakłady, nie określił jej terminu do dokonania takiego wyboru. Powód samodzielnie przyjął, iż pozwana nie dokonała wyboru i zażądał od razu zwrotu wartości poczynionych nakładów, którą to wartość oszacował na kwotę 787 818,50 zł.

W ocenie Sądu, pozwana dalej dysponowała jednak możliwością dokonania właściwego i swobodnego wyboru, z którego uprawnienia skorzystała. Powód wytoczył powództwo w niniejszej sprawie 3 i pół miesiąca po rozwiązaniu umowy stron. W okresie poprzedzającym skierowanie sprawy do Sądu strony prowadziły rozmowy co do ewentualnego porozumienia się w kwestii wzajemnych rozliczeń finansowych z tytułu zaległego czynszu najmu i poczynionych nakładów. Uzasadnionym i zgodnym z zasadami logiki i doświadczenia życiowego było wstrzymanie się przez pozwaną z końcowym określeniem swojego stanowiska w kwestii rozliczenia nakładów w sytuacji kiedy realne było osiągnięcie porozumienia stron m. in. w tej kwestii. Nie można zatem powiedzieć, że pozwana zwlekała z podjęciem decyzji w tej kwestii.

Pozwana w ramach toczącego się postępowania - w treści sprzeciwu od wydanego nakazu zapłaty - sprecyzowała swoje żądanie przywrócenia stanu poprzedniego, wyrażając swoją wolę w dostateczny sposób.

W ocenie Sądu zachowanie pozwanej nie może zostać uznane za sprzeczne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa (art. 5 kc), gdyż stanowi realizację uprawnienia pozwanej, wypełnionego w sposób prawem przewidziany. Wykazane przez powoda wydatki związane z ulepszeniem przedmiotu umowy stron wynosiły 787.818,50 zł, co stanowi znaczną kwotę. Pozwana spółka miała prawo uznać, iż bardziej opłacalnym dla niej, czy też mniej niekorzystnym dla jej funkcjonowania i sytuacji finansowej będzie zwrot poczynionych nakładów, mimo iż były one przydatne, niż wydatkowanie przybliżonej kwoty tytułem zwrotu nakładów. Powód nie wykazał, aby pozwana osiągała tak dobre wyniki finansowe lub dysponowała tak dużymi zasobami majątkowymi, aby uznać, iż kwota około 800.000 zł nie stanowiłaby dla niej uszczerbku finansowego.

Decyzja pozwanej o zwrocie powodowi poczynionych nakładów, która skutkowałą zdemontowaniem wiat nie stanowi dla pozwanej dużego utrudnienia, bowiem, jak zeznali świadkowie, dysponowała ona innymi terenami i obiektami, w których mogła przechowywać bydło. Tak więc w sytuacji, gdyby powód wezwał ją do zwrotu poczynionych nakładów pozwana była w stanie usunąć bydło z zajmowanych obiektów i zwrócić powodowi zdemontowane wiaty. Powód jednak nie wystosował takiego wezwania, więc pozwana z w/w obiektów korzystała nadal.

Decyzja o przywróceniu stanu poprzedniego podjęta przez pozwaną nie stanowi nadużycia prawa biorąc pod uwagę również stan wiat i stołów paszowych, jak również fakt częściowo dokonanej amortyzacji ulepszeń.

W tym stanie rzeczy powództwo oddalono w całości. O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc i art. 99 kpc.

W apelacji od tego wyroku w całości powód zarzucił:

- błędne przyjęcie, że zakres pełnomocnictwa procesowego obejmuje umocowanie do składania materialno-prawnych oświadczeń woli, a w konsekwencji przyjęcie, że pozwana dokonała skutecznego wyboru uprawnień z art. 676 kc,
- błędne przyjęcie, że pozwana dysponowała możliwością swobodnego wyboru uprawnienia przewidzianego w art. 676 kc, a powód zobowiązany był do wskazania sposobu rozliczenia nakładów i wyznaczenia terminu pozwanej,
- błędne ustalenie, że strony prowadziły przedsądowo rozmowy co do ewentualnego porozumienia w kwestii wzajemnych rozliczeń,
- błędne przyjęcie, że zachowanie pozwanej, polegające na dokonaniu wyboru sposobu rozliczenia poprzez żądanie przywrócenia stanu poprzedniego, nie narusza klauzuli generalnej z art. 5 kc,
- błędne przyjęcie, że przywrócenie stanu poprzedniego jest możliwe do zrealizowania bez większej szkody dla przedmiotu najmu,
- błędne przyjęcie, że opinia biegłego jest przydatna tylko w części,
- błędne ustalenie, iż elementy metalowe ulepszeń są skorodowane i stan techniczny obiektów ulega amortyzacji, więc skrócony został okres ich realnego użytkowania,
- błędne ustalenie, że powodowi nie przysługiwała wyłączność prowadzenia działalności polegającej na produkcji mlecznej w wynajmowanych obiektach.

Wskazując na te zarzuty powód wniósł o zmianę wyroku i zasądzenie od pozwanej 787.818,50 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty wraz z kosztami postępowania za obie instancje.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o jej oddalenie i zasądzenie od powoda zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego wg norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd odwoławczy podzielił ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd pierwszej instancji, przyjmując je za własne, tym bardziej, że również skarżący bazy faktycznej wyroku nie kwestionował, formułując jedynie zarzuty na tle jego oceny prawnej.

Skarżący wskazuje, że jakkolwiek prawidłowo Sąd pierwszej instancji ustalił, że w sprawie doszło do skutecznego rozwiązania umowy najmu z dnia 1 kwietnia 2009 r. oraz zwrotu przedmiotu umowy wynajmującemu, to jednak w błędny sposób dokonał wykładni postanowień umowy oraz ustalił przyczyny i sposób jej rozwiązania. Zdaniem powoda przedmiotowa umowa została rozwiązana bez zachowania terminów wypowiedzenia wskutek złożenia wynajmującemu oświadczenia z dnia 24 lipca 2013 r., to jest z uwagi na nieusunięcie wad przedmiotu najmu uniemożliwiających używanie go w sposób przewidziany umową. Miały one polegać na nieuprawnionym korzystaniu z przedmiotu najmu przez stronę pozwaną oraz podmioty trzecie. Normatywną tego podstawą miał być art. 664 § 2 kc, który stanowi o prawie najemcy, a na zasadzie art. 709 kc również dzierżawcy, do wypowiedzenia umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia, jeżeli w chwili wydania rzecz miała wady, które uniemożliwiają przewidziane w umowie używanie rzeczy, albo jeżeli wady takie powstały później, a wynajmujący mimo otrzymanego zawiadomienia nie usunął ich w czasie odpowiednim, albo jeżeli wady usunąć się nie dadzą. W każdym przypadku mowa tu jest o wadach, które uniemożliwiają przewidziane w umowie używanie rzeczy.

Z istotnej w sprawie umowy nie wynika tymczasem dzierżawa wyłączna obiektu, czy konieczność jego opróżnienia z przebywającego tam stada krów. Zakładać przy tym należy, że powód w dacie podpisywania umowy znał stan pogłowia

w gospodarstwie wynikający z raportów operacyjnych, a już na pewno mógł go stwierdzić naocznie. Powód tolerował nadto przez cztery kolejne lata fakt korzystania z dzierżawionych obiektów przez innych producentów rolnych, a współpraca z nimi przybrała nawet pewne ramy formalne. Dnia 12 maja 2011 r. powód przystąpił do spółki Grupa (...) ukierunkowanej na wspólną produkcję rolną i sprzedaż mleka, (z § 5 umowy spółki wynikało, że jej celem jest m.in. organizowanie sprzedaży produktów poprzez skupowanie od członków grupy i sprzedaż za pośrednictwem spółki, a nawet wspólny zakup maszyn). Biorąc nadto pod uwagę, że powód zrealizował inwestycję budowy wiat – już po wydzierżawieniu obiektów i w trakcie wspólnego korzystania z nich przez innych hodowców (2010-2011) – przyjąć trzeba, że taki układ stosunków faktycznych mu odpowiadał. Inaczej nie inwestowałby w nieruchomości niebagatelnej sumy blisko 800.000 zł. S. G. (1) nie dostrzegał też rozbieżności między stanem rzeczywistym a stanem wynikającym z umowy, a w każdym razie aż do początku 2013 r. problemu tego wydzierżawiającemu nie zgłaszał. Z materiału sprawy wynika bezsprzecznie, że dla pogorszenia i ostatecznie zerwania relacji gospodarczych między stronami źródłowy był konflikt rodzinny między powodem i jego ojcem – prezesem zarządu pozwanej, nie zaś zakłócenia w korzystaniu z dzierżawionej rzeczy.

Konkludując, skoro w świetle art. 664 § 2 kc podstawą wypowiedzenia bez zachowania terminów wypowiedzenia jest istnienie w chwili wydania lub pojawienie się później wad, które uniemożliwiają przewidziane w umowie używanie rzeczy – to biorąc pod uwagę, że powód korzystał z rzeczy przez okres 4 lat, dzieląc obiekt z innymi hodowcami, przyjąć trzeba, że wydzierżawiany obiekt takich wad – uniemożliwiających używanie – nie posiadał.

Oświadczeniu z dnia 24 lipca 2013 r. nie można więc przypisać skutku rozwiązania umowy bez wypowiedzenia.

Za Sądem Okręgowym przyjąć natomiast należało, że do rozwiązania umowy doszło wskutek konkludentnego porozumienia stron. Powód pismem z dnia 25 lutego 2013 r. wypowiedział pozwanej umowę o obsługę stanowiącego jego własność stada krów ze skutkiem na dzień 30 czerwca 2013r., a w okresie do dnia 25 czerwca 2013 r. usunął z wynajmowanych obiektów należące do niego bydło. Nie można mieć wątpliwości, że czynności te ukierunkowane były na zaprzestanie dalszego wykonywania zobowiązań umownych. Pozwana natomiast w piśmie z dnia 25 czerwca 2013 r. oceniła zachowanie powoda jako zerwanie umowy najmu oraz uznała, że czuje się zwolniona ze wszystkich obowiązków z umowy wynikających. W ten sposób obie strony stosunku najmu przejawily wolę i zamiar rozwiązania umowy przez pozwaną, dochodząc do porozumienia per facta concludentia, skutecznego na dzień 25 czerwca 2013 r.

Rozwiązanie umowy i zwrot rzeczy najemcy wraz z ulepszeniami aktualizowały z kolei roszczenia z art. 676 kc. Z przepisu tego wynika, że jeżeli najemca rzecz ulepszył, wynajmujący, 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. Powód zarzuca, że oświadczenie pozwanej, że żąda przywrócenia do stanu poprzedniego złożone dopiero w sprzeciwie od nakazu zapłaty jest nieskuteczne, ponieważ na etapie przesądowym pozwana, mocą faktów (zatrzymując ulepszenia i korzystając z nich), dokonała wyboru pierwszego sposobu rozliczenia nakładów.

Oczywiście, realizacja uprawnienia wynajmującego mimo, że nie jest obwarowana żadnym terminem ustawowym nie jest bezterminowa. Trafnie jednak przyjął Sąd Okręgowy, że pozwany oświadczając się w tej kwestii w sprzeciwie od nakazu zapłaty, nie przekroczył rozsądnych ram czasowych. Biorąc pod uwagę dynamikę wydarzeń i krótki czas, który upłynął od „wypowiedzenia umowy” (24 lipca 2013 r.) do wytoczenia powództwa (14 październik 2013 r.), a także próby negocjowania warunków rozliczenia wzajemnych roszczeń, trudno przyjąć, by pozwany miał obowiązek dokonać definitywnego wyboru wcześniej. Jeszcze pismo pozwanego z 8 października 2013 r. wskazywało na jego gotowość do ugodowego załatwienia sporu.

Przepis art. 676 kc pozostawia wybór wynajmującemu. Stosując art. 365 kc należałoby przyjąć, jak Sąd Okręgowy, że dopiero brak skorzystania z uprawnienia, pomimo wyznaczenia terminu przez drugą stronę powoduje przejście uprawnienia do dokonywania wyboru na drugą stronę. Niewątpliwie takiego terminu powód pozwanej nie wyznaczył, od razu formułując roszczenie o zwrot wartości ulepszeń.

Wprawdzie pozwany korzystał jeszcze w toku sprawy z ulepszeń rzeczy, ale nie może to być podstawą formułowania wniosku, że w sposób dorozumiany dokonał wyboru rozliczenia przez zwrot wartości ulepszeń. Prawo do korzystania z rzeczy jest przecież podstawowym uprawnieniem właścicielskim. Istotne, że pozwany deklaruje, że ulepszenia nie są mu potrzebne, a opinia biegłego sądowego wskazuje na możliwość przywrócenia stanu poprzedniego.

Inną, również podnoszoną w apelacji kwestią jest skuteczność działania pełnomocnika pozwanego w zakresie złożenia oświadczenia w przedmiocie wyboru roszczenia o przywrócenie do stanu poprzedniego i pełnomocnika powoda w zakresie odebrania tego oświadczenia w imieniu mocodawcy.

Jak podnosi skarżący, przewidziany w art. 91 kpc zakres umocowania z mocy ustawy nie uprawnia pełnomocnika procesowego do złożenia oświadczenia materialno-prawnego. Oświadczenie woli mocodawcy o udzieleniu pełnomocnictwa do złożenia takiego oświadczenia może być jednak złożone w sposób dorozumiany. Udzielenia pełnomocnictwa dopatrzeć się można nawet w fakcie tolerowania przez mocodawcę występowania danej osoby w jego imieniu. Mamy wówczas do czynienia ze szczególną postacią dorozumianego udzielenia pełnomocnictwa. Dyrektywa celowego działania strony pozwala przyjąć, że gdy skutek procesowy, którego realizacji pismo procesowe ma służyć, wymaga złożenia przez stronę określonego oświadczenia woli, to jest ono w piśmie procesowym wyrażone, mimo że bezpośredniej wypowiedzi w tym przedmiocie brak. Np. podniesienie zarzutu potrącenia w odpowiedzi na pozew (podobnie w sprzeciwie od wyroku zaocznego, w sprzeciwie od nakazu zapłaty wydanego w postępowaniu upominawczym) jest równoznaczne ze złożeniem oświadczenia o potrąceniu, jeśli takie oświadczenie nie zostało złożone wcześniej. Również w przypadku zastępowania strony przez pełnomocnika procesowego założenie celowego działania mocodawcy w kierunku wygrania procesu pozwala przyjąć, że zakresem umocowania strona objęła także złożenie w jej imieniu określonego oświadczenia woli, jeśli jest to niezbędne w ramach obrony jej praw w procesie (por. wyrok Sądu Najwyższego z 4 lutego 2004 r. I CK 181/03, LEX nr 163977). W konkluzji usprawiedliwione jest zatem stanowisko, że pełnomocnik procesowy mógł złożyć w imieniu strony pozwanej przedmiotowe oświadczenie materialno-prawne.

Niewątpliwie oświadczenie takie może wywrzeć skutek dopiero z chwilą dojścia do adresata (art. 61 k.c.), stąd nie bez racji powód zarzuca, że zawarte w sprzeciwie od nakazu zapłaty oświadczenie o dokonaniu wyboru w trybie art. 676 kc doręczone jedynie nieumocowanemu do jego przyjęcia pełnomocnikowi powoda nie może być ocenione jako skuteczne (tak SN w wyroku z dnia 7 marca 2013 r. II CSK 476/12 LEX nr 1314394). W okolicznościach sprawy uwzględnienia jednak wymaga, że powód w dniu 2 grudnia 2013 r., a zatem po złożeniu przez pozwaną w dniu 22 listopada 2013 r. sprzeciwu od nakazu zapłaty, uzyskał zgodę na przeglądanie akt sprawy. Wnioskować stąd należy, że zawarte w tym piśmie oświadczenie pozwanej przyjął do wiadomości. Należy też zakładać, że w toku sprawy pozostawał ze swoim pełnomocnikiem w stałym kontakcie i miał wiedzę co do zastosowanej przez pozwanego strategii procesowej. Jako niewiarygodne w kontekście zasad doświadczenia życiowego jawi się wyjaśnienie powoda, że o wyborze pozwanej dowiedział się dopiero w trakcie rozprawy apelacyjnej.

W konsekwencji uznania, że pozwana w sposób skuteczny wyraziła wolę usunięcia ulepszeń przez powoda, roszczenie o zwrot wartości ulepszeń nie zasługiwało na uwzględnienie.

Jako bezprzedmiotowe ocenić należy w tej sytuacji zarzuty apelacji bijące w prawidłowość wyceny wartości ulepszeń dokonaną w sprawie przez biegłego sądowego.

Nie ma w końcu racji skarżący zarzucając naruszenie art. 5 kc wskutek uznania, że dokonanie przedmiotowego wyboru przez pozwaną nie kłóci się z zasadami współzycia społecznego i ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa w sytuacji gdy prawdziwą wolą strony pozwanej było i jest zatrzymanie nakładów i prowadzenie przy ich użyciu dalszej działalności gospodarczej. Podkreślenia wymaga, że ustawodawca pozostawił wynajmującemu wybór co do sposobu rozliczenia ulepszeń na przedmiot najmu. Można więc przyjąć, że ulepszeń najemca dokonuje zawsze na własne ryzyko i musi się liczyć z tym, że może nie odzyskać środków włożonych w czyjąś rzecz w postaci pieniężnej. Zwłaszcza czyniąc nakłady znacznej wartości powinien antycypować sytuację, że wynajmujący może nie być zainteresowany ich zwrotem i zdecyduje się na wybór rozliczenia przez przywrócenie do stanu poprzedniego. Filtrując badaną sytuację

faktyczną przez pryzmat zasad współżycia społecznego nie sposób natomiast nie zauważyć, że powód dokonał ulepszeń na rzeczy wspólnej ze środków po części darowanych przez ojca S. G. (2). Z akt sprawy wynika dokonanie na jego rzecz darowizny na kwotę korespondującą z wysokością nakładów na rzecz najętą (788.000 zł), powód nie zaprzeczył tymczasem twierdzeniom pozwanej, że kwota ta darowana została na poczet kosztów budowy wiat. Inwestycja była też dofinansowana ze środków pochodzących z dotacji. Choć formalnie darowizna dotyczy innych podmiotów niż strony postępowania, to badając sprawę w kategoriach słusznościowych – w ramach zarzutu nadużycia prawa – aspekt ten wymaga uwzględnienia. Nie można też abstrahować od okoliczności, że układ pomiędzy powodem a pozwanym bazujący w dużej mierze na relacji rodzinnej zakładał niepłacenie przez powoda czynszu ze stosunku dzierżawy, odbiegał więc od ustawowych ram tego stosunku prawnego na zdecydowaną korzyść powoda. Powód jako najemca, przedsiębiorca i jako inwestor w zakresie rozbudowy gospodarstwa pozwanej opierał się więc o środki pochodzące od prezesa pozwanej. W końcu zauważyć trzeba, że pogorszenie stosunków gospodarczych między stronami procesu wynikało z przyczyn o charakterze pozaekonomicznym, miało bowiem związek z konfliktem rodzinnym pomiędzy S. i S. G. (1). W nakreślonej sytuacji trudno w zachowaniu pozwanej dopatrzeć się nadużycia prawa, a w sytuacji powoda dostrzec ekonomiczne pokrzywdzenie, tym bardziej, że jak wynika z opinii biegłego przywrócenie do stanu poprzedniego może wiązać się z odzyskaniem części zainwestowanych środków.

Z tych też przyczyn apelację oddalono, a to na podstawie art. 385 kpc.

Na podstawie art. 99 kpc w zw. z art. 98 § 1 i 3 kpc zasądono od powoda na rzecz wygrywającej spór w instancji odwoławczej pozwanej poniesione koszty zastępstwa procesowego w kwocie 5.400 zł ustalonej na podstawie § 2 ust. 1, § 6 pkt 7 i § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. nr 163, poz. 1349).

Małgorzata Gulczyńska Marek Górecki Mikołaj Tomaszewski

--	--	--