

Sygn. akt I ACa 615/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 października 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA – Beata Kozłowska

Sędzia SA – Maciej Kowalski

Sędzia SO del. – Ada Sędrowska (spr.)

Protokolant – st. sekr. sąd. Aneta Zembrzaska

po rozpoznaniu w dniu 15 października 2013 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa Skarbu Państwa - Ministra Sportu i Turystyki

przeciwko Centrum (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w W.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 15 lutego 2013 r., sygn. akt I C 704/09

1. prostuje oczywistą omyłkę w zaskarżonym wyroku poprzez wpisanie w

firmie pozwanej spółki w miejsce słowa Handlowo słowa (...);

2. oddala apelację;

3. zasądza od Skarbu Państwa - Ministra Sportu i Turystyki na rzecz

(...)

odpowiedzialnością w W. kwotę 5.400 zł (pięć tysięcy czterysta

złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 615/13

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 16 lipca 2009 roku Skarb Państwa – Centralny Ośrodek Sportu w W. wniósł o zasądzenie od Centrum (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. kwoty 390. 433,91 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 3 303,44 od dnia 18 lipca 2008 roku do dnia 1 października 2008 roku, od kwoty 105 000 zł od dnia 11 listopada 2008 roku do dnia 16 października 2008 roku i co do kwoty 282 139,47 zł od dnia 6 grudnia 2008 roku do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu powód wskazała, że kwoty 105 000 zł dochodzi tytułem kar umownych wyliczonych zgodnie z postanowieniami zawartymi w łączącej strony umowie dzierżawy. Powód twierdził, że pozwany nie wykonał umowy

w sposób należyty, bowiem wydał przedmiot dzierżawy w stanie nieuporządkowanym. Ostatecznie w dniu 17 października 2008 roku naniesienia z nieruchomości usunął podmiot trzeci - Spółka z o.o. w W. (...). Kwota 282 130 zł to koszt prac porządkowych jakie wykonała wskazana spółka. Powód twierdził, że nabył tę wierzytelność od spółki (...).

Pozwany,(...)"(...). w W., wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu. Pozwany wskazał, że wydał przedmiot dzierżawy w terminie i stanie zgodnym z umową, co stwierdzone zostało protokołem odbioru. Tym samym nie było podstaw do naliczania jakichkolwiek kar umownych. Jednocześnie wskazał, że umowa dzierżawy nie zobowiązywała go do usunięcia istniejących na dzierżawionej nieruchomości naniesień i wykonania prac porządkowych. Zaprzeczył także by Spółka (...) była kiedykolwiek jego wierzycielem.

Z dniem 13 grudnia 2010 roku zakład budżetowy Centralny Ośrodek Sportu został zlikwidowany, a zobowiązania tego zakładu przejął Skarb Państwa - Minister Sportu i Turystyki.

Wyrokiem z dnia 15 lutego 2013 roku Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo Skarbu Państwa – Ministra Sportu i Turystyki i zasądził od powoda na rzecz Centrum (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. kwotę 14 400 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania.

W pisemnym uzasadnieniu tego wyroku Sąd Okręgowy powołał się na następujące ustalenia i motywy rozstrzygnięcia:

W dniu 19 października 2007 roku Centralny Ośrodek Sportu w W. zawarł z (...) Spółką o ograniczoną odpowiedzialnością w W. umowę dzierżawy nieruchomości o powierzchni 135 752 m² położonej w W. pomiędzy ul. (...). (...). P., ul. (...) ul. (...), dla której prowadzona jest Kw (...). Umowę zawarto na okres od 1 listopada 2007 roku do dnia 31 grudnia 2008 roku. Na dzierżawionej (...) Spółka Centrum (...) miała prowadzić targowisko pod nazwą (...). Celem umowy było umożliwienie kupcom pracującym na tym targowisku wykonywanie swojej działalności do czasu stworzenia im możliwości przeniesienia się na inne miejsce. W załączniku nr (...) do umowy zawarto wykaz pomieszczeń biurowych i gospodarczych oraz ciągów komunikacyjnych objętych tą umową. Szczegółowo określono również wielkość powierzchni biurowej, gospodarczej i powierzchni ciągów komunikacyjnych zewnętrznych. Powierzchnię pozostałych gruntów oznaczono na 79.259 m^(2). Zawarta umowa była kontynuacją współpracy (...) i (...)u nawiązanej na podstawie umowy dzierżawy z dnia 1 sierpnia 2007 roku. W dniu 3 sierpnia 2007 roku dokonano protokolarnego przekazania terenu (...). W protokole stwierdzono, że na koronie S. oraz na błoniach znajdują się naniesienia w postaci metalowych wiat i kontenerów oraz budek wartowniczych. W § 2 pkt. 7 umowy z dnia 1 sierpnia 2007 roku (...) zobowiązał się do uprzątnięcia korony S. do dnia 30 września 2007 roku. Z obowiązku tego (...) wywiązał się.

W myśl § 2 umowy z dnia 19 października 2007 roku (...) zobowiązał się do prowadzenia działalności zgodnie z postanowieniami umowy i przepisami prawa. W umowie wskazano, że (...) nie może dokonywać jakichkolwiek nowych naniesień na obiekcie, za wyjątkiem tych, które są niezbędne dla otrzymania koniecznych pozwoleń i tylko po uzyskaniu uprzedniej pisemnej zgody (...). Zgodnie z umową wykaz naniesień znajdujących się na nieruchomości powinien określać protokół zdawczo - odbiorczy. W § 3 ust. 2 umowy ustalono, że w razie podjęcia przez właściwe organy decyzji o rozpoczęciu budowy (...), (...) może wypowiedzieć umowę z zachowaniem 30 - dniowego terminu wypowiedzenia. Zgodnie z § 5 ust. 1 umowy po rozwiązaniu umowy Spółka (...) wyda (...) przedmiot umowy w terminie 30 dni od dnia rozwiązania umowy. W myśl zaś ust. 2 tego paragrafu wydanie i odebranie targowiska zostanie potwierdzone w formie pisemnego protokołu podpisanego przez obie strony. Natomiast w § 6 ust. 2 tej umowy wskazano, że w przypadku nie wydania przedmiotu umowy zgodnie z postanowieniami § 5, (...) może naliczyć Spółce (...) karę umowną w kwocie 15.000 złotych za każdy dzień zwłoki.

Na nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy w momencie przejścia jej przez (...) istniały naniesienia w postaci metalowych wiat, pawilonów handlowych, pozostałych po poprzednim dzierżawcy spółce (...), która prowadziła działalność na przedmiotowym terenie. Spółka (...) ustępując z nieruchomości dokonała demontażu jedynie kontenerów sanitarnych, a reszta naniesień pozostała nienaruszona. Z chwilą podpisania umowy dzierżawy naniesienia zostały przejęte przez (...), który wykorzystywał je do prowadzonej działalności. Spółka (...) nie

dokonywała żadnych naniesień na dzierżawionym terenie. Z uwagi na fakt, że (...) nie był w stanie ustalić do kogo należą naniesienia, powołany został w tym celu specjalny zespół. Było to jedno z priorytetowych zadań (...) u na rok 2008. Swoje roszczenia do naniesień zgłaszała spółka (...), która występowała do (...) u o zapłatę za bezumowne korzystanie z naniesień. W tym celu kilkakrotnie wysyłała do (...) stosowne faktury. Jeszcze w czasie, gdy dzierżawcą terenu(...) był (...), w Centralnym Ośrodku Sportu rozważano możliwość rozpisania przetargu w celu wyłonienia podmiotu, który usunie te naniesienia. W trakcie realizacji umowy dzierżawy, w (...) nie pojawiła się koncepcja, żeby obowiązkiem usunięcia naniesień obciążać (...). (...) nie zgłaszał wobec (...) żądania usunięcia naniesień.

Pismem doręczonym dnia 18 lipca 2008 roku, w związku z podjęciem przez odpowiednie władze decyzji o rozpoczęciu budowy Stadionu Narodowego, (...) wypowiedział (...) umowę dzierżawy nieruchomości, na której prowadzone było targowisko pod nazwą (...), z zachowaniem 30-dniowego terminu wypowiedzenia, który w takiej sytuacji upływał 17 sierpnia 2008 roku. W wypowiedzeniu wskazano, że przedmiot umowy powinien być wydany (...) w terminie do dnia 20 sierpnia 2008 roku do godziny 24.00.

W dniu 20 sierpnia 2008 roku przy udziale przedstawicieli (...) i (...) dokonano komisyjnej inwentaryzacji i przejęcia od (...) obiektów na terenie (...) w W.. Przejęcie obejmowało cały teren (...) mimo, że w załączniku nr (...) do protokołu przejęcia nie wykazano jednak 79.259 m⁽²⁾ powierzchni pozostałych gruntów, odmiennie niż miało to miejsce w załączniku do umowy dzierżawy. Pomieszczenia przejęte od (...) zostały zaplombowane. W tej dacie (...) opuścił dzierżawioną nieruchomość nie dokonując usunięcia naniesień z gruntu. Od dnia następnego działalność na terenie (...) rozpoczęła Spółka (...). Po dniu 20 sierpnia 2008 roku (...) nie wykonywała na tym terenie już żadnej działalności. Istniejące naniesienia usunął za zlecenie (...) kolejny operator nieruchomości - (...) sp. z o.o. w W. w terminie do dnia 16 października 2008 roku. Prace wykonane przez (...) polegały głównie na likwidacji budek, wywozie odpadów, porządkowaniu terenu, demontażu daszków nad wiatami i ochronie mienia. Podstawą do podjęcia działań porządkowych przez (...) był § 2 Porozumienia z Centralnym Ośrodkiem Sportu z dnia 1 września 2008 roku. Wartość wykonanych prac wyniosła 282.130,47 złotych. W protokole z dnia 17 października 2008 roku (...) uznał, że przedmiotowa nieruchomość jest całkowicie wolna od naniesień i kupieckiej działalności handlowej. W związku z powyższym (...), na podstawie § 6 ust. 2 umowy dzierżawy z dnia 19 października 2007 roku zawartej ze Spółką (...) wystawił notę księgową obciążającą tę Spółkę na łączną kwotę 855.000 złotych tytułem kary umownej za niezrealizowanie zapisów § 5 tej umowy, z tym że kwotę 750.000 złotych (...) potrącił z wpłaconej przez (...) kaucji w wysokości 1.000.000 złotych. Kwota 105.000 złotych stanowiła natomiast sumę kar umownych za okres od 10 października 2008 roku do 16 października 2008 roku.

Dnia 31 października 2008 roku Skarb Państwa - Centralny Ośrodek Sportu i (...) Sp. z o.o. zawarły porozumienie o wzajemnych rozliczeniach. W § 2 pkt. 3 tego porozumienia strony Spółka (...) przeniosła na rzecz (...) swoją wierzytelność w stosunku do (...) z tytułu wynagrodzenia za usunięcie naniesień w łącznej wysokości 282.130,47 złotych brutto. W dniu 21 listopada 2008 roku (...) wystawił (...) fakturę VAT na kwotę 282.130,47 złotych za usunięcie stanowisk kupieckich i uprzątnięcie części terenu (...)po spółce (...). W piśmie z dnia 11 grudnia 2008 roku (...) odmówiło zapłaty faktury wskazując, że Spółka (...) nie zlecała i nie była zobowiązana do wykonania czynności określonych w wystawionej fakturze VAT. (...) kierował do (...) dalsze wezwania do zapłaty kwoty wynikającej z tej faktury, jednak Spółka (...) konsekwentnie odmawiała uiszczenia należności.

Przy tak ustalonych okolicznościach faktycznych Sąd Okręgowy uznał powództwa za niezasadne. Sąd wskazał, iż przedmiotem rozstrzygnięcia była ocena zasadności naliczenia przez podwoda kary umownej w wysokości 105.000 złotych i obciążenia nią pozwanego, oraz ocena odpowiedzialności pozwanego za koszty prac porządkowych i rozbiórkowych wykonanych przez spółkę (...) na terenie(...) na kwotę 282.130,47 złotych, a także ocena zasadności obciążenia pozwanego kwotą odsetek w wysokości 3 303,44 złotych. Tym samym istota sporu sprowadzała się do interpretacji postanowień umowy dzierżawy zawartej dnia 19 października 2007 roku, w zakresie obowiązków, jakie przyjął na siebie dzierżawca terenu(...), czyli (...), zaś w szczególności do oceny, czy z postanowień tej umowy możliwym jest do wyinterpretowania istniejący po stronie pozwanego obowiązek rozebrania naniesień.

W pierwszej kolejności Sąd Okręgowy podkreślił, że naniesienia istniejące na terenie (...) w dniu zawarcia przez (...) i (...) umowy dzierżawy były pozostałością po poprzednim dzierżawcy - spółce (...). Spółka (...) po zakończeniu działalności na (...) nie usunęła naniesionych przez siebie wiat, kiosków itp. Co więcej - Spółka (...) otwarcie wskazywała, że przedmiotowe naniesienia są jej własnością, na co wskazuje fakt kierowania do (...) roszczeń o zapłatę z tytułu bezumownego korzystania z tych naniesień. Nie może zatem budzić wątpliwości, że (...) nie była właścicielem naniesień mimo, że wykorzystywała je do prowadzenia działalności. Strona powodowa w żaden sposób nie wykazała również, iż w czasie, gdy (...) dzierżawił teren (...) pojawiły się tam nowe naniesienia. Co więcej, świadkowie będący byłymi pracownikami (...) w większości wskazywali, że (...) nie budował nowych naniesień. Ponadto, powód nie zdołał wykazać, że (...) prowadziło działalność na (...) po 20 sierpnia 2008 roku, czyli po protokolarnym dokonaniu odbioru przedmiotu umowy dzierżawy. Żaden z powołanych na świadka byłych pracowników (...)u tego nie potwierdził. Dodatkowo, nowy dzierżawca - (...) wystawiał kupcom faktury za okres od 21 sierpnia 2008 roku, co jednoznacznie pokazuje, że po 20 sierpnia 2008 roku jedynie nowy dzierżawca prowadził działalność na obiekcie(...).

Zdaniem Sądu I instancji nie było też wątpliwości, że na podstawie protokołu z dnia 20 sierpnia 2008 roku (...) zdał cały teren będący przedmiotem dzierżawy, a nieuwzględnienie w protokole powierzchni 79.259 m² wynikało z niestaranego sporządzenia tego protokołu. Świadkowie będący byłymi pracownikami (...) wskazywali, że odbiór ten obejmował cały dzierżawiony teren. Dodatkowo, już od dnia następnego, czyli od 21 sierpnia 2008 roku działalność na przedmiotowym terenie rozpoczął (...). W związku z powyższym brak było podstaw do przyjęcia, że (...) wydał dzierżawioną nieruchomość jedynie częściowo. Uznając, że nieruchomość wydana została powodowi w całości i w terminie określonym, Sąd Okręgowy rozważył, czy z wydaniem przedmiotu dzierżawy łączył się obowiązek usunięcia naniesień i uprzątnięcia terenu przez (...). Powód wywodził taki obowiązek z § 5 ust. 1 umowy dzierżawy, zgodnie z którym po rozwiązaniu niniejszej umowy Spółka (...) wyda (...) przedmiot umowy w terminie 30 dni od dnia rozwiązania umowy. Zdaniem Sądu biorąc pod uwagę literalne brzmienie § 5 umowy, dla (...) wynika z niego jedynie obowiązek wydania przedmiotu umowy, bez dookreślenia w jakim stanie przedmiot ten ma być wydany. W żadnym wypadku z treści § 5 umowy nie można więc wywieść obowiązku pozwanego do wydania przedmiotu umowy w stanie wolnym od naniesień. Nie ulega wątpliwości, że gdyby wolą stron było nałożenie na (...), obok obowiązku wydania targowiska, także rozebranie naniesień po poprzednim dzierżawcy, to konieczne byłoby w tym zakresie zawarcie w umowie wyraźnego postanowienia, względnie zawarcie odrębnego porozumienia umownego w tym przedmiocie. Dlatego też Sąd Okręgowy uznał, że Spółka (...) nie była na podstawie umowy dzierżawy zobowiązana do usunięcia naniesień z terenu(...), w szczególności zaś naniesień powstałych przed zawarciem z tą spółką umowy dzierżawy.

Sąd Okręgowy zwrócił uwagę na główny cel umowy wskazany w jej preambule tj. umożliwienie kupcom pracującym na targowisku (...) wykonywanie swojej działalności do czasu, w którym mogliby podjąć taką działalność na innym obiekcie. Jak podkreślił Sąd w żadnym postanowieniu umowy nie przewidziano natomiast, że ma ona również inne cele, np. odpowiednie przygotowanie dzierżawionego terenu do procesu inwestycyjnego poprzez jego oczyszczenie i uporządkowanie. W takiej sytuacji w ocenie Sądu Okręgowego zgodnym zamiarem stron zawierających przedmiotową umowę dzierżawy, było powierzenie pozwanemu prowadzenia targowiska. W żadnym natomiast wypadku strony nie miały zamiaru obciążać pozwanego dodatkowymi obowiązkami w postaci usunięcia naniesień i uporządkowania terenu. Wobec tego, skoro pozwany wypełnił dyspozycję § 5 umowy poprzez stwierdzone protokołem wydanie przedmiotu umowy, powód nie miał żadnych podstaw do przyjęcia, iż obowiązek wydania nieruchomości nie został wykonany, a tym samym do naliczania względem (...) kar umownych na podstawie § 6 Umowy. W takim zaś wypadku, w ocenie Sądu I Instancji, roszczenie powoda o zapłatę kwoty 105.000 złotych od pozwanego tytułem kary umownej, pozbawione było jakichkolwiek podstaw.

Również roszczenie o zapłatę odsetek w wysokości 3.03,44 złotych uznane zostało za bezzasadne. Powód w istocie w ogóle nie wskazał bowiem z jakiego tytułu dochodzi odsetek.

Dokonując oceny żądania zasądzenia kwoty 282.130,47 złotych tytułem zwrotu kosztów, jakie poniósł powód na usunięcie naniesień i uporządkowanie terenu (...) Sąd Okręgowy wskazał, że jest ono również pozbawione jakichkolwiek podstaw. W pierwszej kolejności zwrócił uwagę, iż naniesienia te na zlecenie (...)u, a nie pozwanej,

usunęła Spółka (...). Pozwanej zaś nie łączył z (...) żaden stosunek prawny, na podstawie którego możliwe byłoby obciążenie (...) tą kwotą, a skoro dochodząc roszczenia w tym zakresie powód powołuje się na cesję wierzytelności ze strony Spółki (...), skuteczne dochodzenie takiego roszczenia przez cesjonariusza wymaga w pierwszej kolejności wykazania, iż takie roszczenie służyło cedentowi. Okoliczność ta nie została wykazana. W każdym razie to nie (...) zlecał (...) wykonanie prac, wobec czego (...) nie przysługiwała względem pozwanego żadna wierzytelność z tego tytułu. Skoro zaś (...) prowadził prace rozbiórkowe na zlecenie (...)u to właśnie (...) był zobowiązany do zapłaty odpowiedniego wynagrodzenia. Zawarte więc w porozumieniu z dnia 31 października 2008 roku oświadczenie (...) o przeniesieniu wierzytelności w kwocie 282 130,47 złotych na (...) było, zdaniem Sądu I instancji, bezprzedmiotowe, skoro zobowiązany do zapłaty był od samego początku tylko zlecający prace (...).

W ocenie Sądu Okręgowego obowiązkowi rozebrania naniesień po poprzedniku, nie sposób także wywodzić z art. 705 k.c. Zgodnie z tym uregulowaniem po zakończeniu dzierżawy dzierżawca obowiązany jest, w braku odmiennej umowy, zwrócić przedmiot dzierżawy w takim stanie, w jakim powinien się znajdować stosownie do przepisów o wykonywaniu dzierżawy. Stan przedmiotu dzierżawy w momencie zwrotu powinien być zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki. Skoro zatem nieruchomości była dzierżawiona na potrzeby targowiska i jako taka została pozwanemu wydana, powinna zostać zwrócona w takiej formie, aby można było dalej prowadzić targowisko.

O kosztach postępowania Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 Kodeksu postępowania cywilnego w zw. z § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1348 ze zm.), obciążając nimi przegrywającego sprawę powoda.

Apelację od tego wzroku wniósł powód - Skarb Państwa Minister Sportu i Turystyki, zarzucając mu:

1. obrazę przepisów postępowania, mającą istotny wpływ na wynik sprawy, polegającą na naruszeniu art. 233 k.p.c. poprzez błędne ustalenie w oparciu o przeprowadzone dowody, iż umowa zawarta przez powoda i stronę pozwaną w dniu 19 października 2007 r. nie przewidywała obowiązku usunięcia naniesień z dzierżawionego terenu po stronie dzierżawcy, podczas gdy z okoliczności zawarcia umowy oraz przeprowadzonych dowodów wynika, iż intencją stron było uzgodnienie, że taki obowiązek będzie ciążył na pozwanym, co z kolei bezpośrednio doprowadziło do oddalenia powództwa przez Sąd I instancji, względnie, zarzucając również: obrazę przepisów prawa materialnego, mającą istotny wpływ na wynik sprawy, polegającą na naruszeniu art. 65 §1 i §2 k.c. poprzez błędne jego zastosowanie prowadzące do stwierdzenia, iż umowa zawarta przez powoda i stronę pozwaną w dniu 19 października 2007 r. nie przewidywała obowiązku usunięcia naniesień z dzierżawionego terenu po stronie dzierżawcy, podczas gdy z okoliczności zawarcia umowy oraz przeprowadzonych dowodów wynika, iż intencją stron było uzgodnienie, że taki obowiązek będzie ciążył na pozwanym, co z kolei doprowadziło Sąd I instancji do niesłusznego oddalenia powództwa,

2.obrazę przepisów postępowania, mającą istotny wpływ na wynik sprawy, polegającą na naruszeniu art. 233 k.p.c. w zw. z art. 5 k.c.(zapewne skarżący miał na myśli art. 6 k.c.) poprzez błędne ustalenie, iż powód nie wykazał aby nabył od spółki (...) istniejące wierzytelności przysługującej tejże spółce względem strony pozwanej, czego wynikiem było oddalenie powództwa przez Sąd I instancji z uwagi na niewykazanie istnienia wierzytelności dochodzonej powództwem,

3.obrazę przepisów postępowania, mającą istotny wpływ na wynik sprawy, polegającą na naruszeniu art. 233 k.p.c. poprzez błędne ustalenie, iż strona pozwana zwróciła powodowi przedmiot dzierżawy w całości, podczas gdy z dowodów przeprowadzonych w toku postępowania, a w szczególności z protokołu zwrotu przedmiotu dzierżawy, wynika że strona pozwana nie zwróciła powodowi przedmiotu dzierżawy w całości, co z kolei doprowadziło Sąd I instancji do oddalenia roszczenia powoda w zakresie obejmującym kary umowne za nieterminowy zwrot przedmiotu dzierżawy,

4.obrazę przepisów postępowania, mającą istotny wpływ na wynik sprawy, polegającą na naruszeniu art. 233 k.p.c. w zw. z art. 705 k.c. w zw. z art. 65 §1 i §2 k.c, co doprowadziło Sąd I instancji do ustalenia, iż strony nie przewidziały w ramach zawartej umowy obowiązku zwrotu przedmiotu dzierżawy w ściśle określonym stanie tj. z

usuniętymi naniesieniami, a w konsekwencji po zakończeniu dzierżawy dzierżawca nie był zobowiązany do usunięcia naniesień, podczas gdy analiza treści zawartej umowy winna prowadzić do wniosku, iż w niniejszej sprawie dzierżawca obligowany był do usunięcia naniesień z dzierżawionego terenu, czego skutkiem było oddalenie powództwa przez Sąd I instancji.

W oparciu o sformułowane wyżej zarzuty powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie od pozwanego Centrum (...) sp. z o.o. na rzecz powoda Skarbu Państwa Ministra Sportu i Turystyki kwoty 390.433,91 zł wraz z odsetkami ustawowymi co do kwoty 3.303,44 zł od dnia 18 lipca 2008 r. do dnia 1 października 2008 r., co do kwoty 105.000 zł od dnia 11 listopada 2008 r. do dnia 16 października 2008 r. i co do kwoty 282.130,47 zł od dnia 6 grudnia 2008 r. do dnia zapłaty oraz zasądzenie od pozwanego Centrum Handlowo - (...) sp. z o.o. na rzecz powoda Skarbu Państwa Ministra Sportu i Turystyki kwoty 7.200 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, a także o rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwany wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Przed przystąpieniem do oceny apelacji wskazać należy, iż zaskarżony wyrok zawierał oczywistą omyłkę w zakresie nazwy pozwanej spółki. Z dokumentów przedłożonych do akt sprawy wynika, iż pełna nazwa pozwanej spółki to Centrum (...) Spółka z o.o. w W. (odpis pełny KRS k: 127-131), a nie Centrum Handlowo- (...) Spółka z o.o. w W., dlatego też konicznym było sprostowanie wyroku Sądu I instancji w tym zakresie, co też Sąd Apelacyjny postanowił w pkt I wyroku mając za podstawę art. 350 § 1 i 3 k.p.c.

Przechodząc do oceny apelacji powoda, Sąd Apelacyjny uznał, że zarówno apelacja jak i podniesione w niej zarzuty, są nieuzasadnione.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że Sąd Apelacyjny podziela wszystkie ustalenia faktyczne Sądu I instancji i przyjmuje je za własne. Sąd ten prawidłowo i zgodnie z regułą określoną w art. 233 k.p.c. dokonał oceny przedstawionych przez strony dowodów, wyciągając z nich prawidłowe wnioski. Zgodzić należy się z Sądem I instancji, iż wiążąca strony umowa nie nakładała na pozwaną spółkę obowiązku usunięcia naniesień i tymczasowej zabudowy dzierżawionej nieruchomości. Treść umowy wprost takiego obowiązku nie zawiera. Wbrew twierdzeniom powoda nie daje się on również wywieść z celu umowy, ani zgodnego zamiaru stron, a więc przy zastosowaniu ustawowych reguł wykładni umów przewidzianych w art. 65 k.c. Wymieniony przepis zawiera dyrektywę interpretacyjną, w oparciu o którą wyklądać należy znaczenie umów. Co istotne dyrektywa ta nie służy jednak do korygowania, czy też uzupełnienia treści oświadczeń woli o elementy niewynikające z umowy, a do tego wydaje się sprowadzało się stanowisko powoda.

Po pierwsze, jak słusznie wskazał Sąd Okręgowy, celem zawartej między stronami umowy było zapewnienie kupcom możliwości kontynuowania i prowadzenia działalności handlowej przy (...) do czasu podjęcia ostatecznej decyzji o budowie stadionu narodowego i wyznaczenia kupcom nowego miejsca na prowadzenie działalności gospodarczej. To był główny cel umowy zawartej między stronami. Powód z tego tytułu miał uzyskiwać umówiony czynsz dzierżawny, a kupcy, reprezentowani przez pozwaną spółkę, mogli sprzedawać swoje towary. Kwestie związane z przygotowaniem tego terenu pod budowę stadionu narodowego nie były przedmiotem umowy, ani z tą umowa nie pozostawały w związku. Ponadto mając na uwadze, że koszt usunięcia spornych naniesień i zabudowań był bardzo wysoki, a przeprowadzenie tych prac wymagało czasu i zaangażowania specjalnego sprzętu, podmiot rozważny i należycie dbający o swoje interesy wykonanie takiego obowiązku nie pozostawiłby bez szczegółowego uregulowania, zarówno co do zakresu wykonania, jak i przede wszystkim, co do zasad ponoszenia kosztów uporządkowania terenu i rozliczeń z tym związanych. Fakt, który powód przywołuje jako potwierdzenie swojego stanowiska, czyli treść wcześniejszej umowy z dnia 1 sierpnia 2007 roku wprost statuującej obowiązek pozwanego przywrócenia porządku na koronie stadionu, zdaniem Sądu Apelacyjnego, nie świadczy, tak jak to twierdzi powód o „kontynuowaniu” tożsamy ustaleń także i w umowie z dnia 19 października 2007 roku, lecz przemawia za przyjęciem stanowiska strony pozwanej, że gdyby

taki obowiązek po stronie dzierżawcy był między stronami uzgodniony, to jego treść literalnie zawarta byłaby w tej umowie, tak jak to strony uczyniły przy umowie z dnia 1 sierpnia 2007 roku.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, wbrew twierdzeniom skarżącego, także treść zeznań przesłuchanych świadków nie daje podstaw dla przyjęcia tezy, iż obowiązek uporządkowania nieruchomości był między stronami uzgodniony. Świadców powołani na wniosek strony powodowej nie wspominali o obecności przy prowadzeniu takich ustaleń, czy prowadzonych w tym zakresie pertraktacjach, ale o własnym przekonaniu, powstałym na skutek rozmów z innymi pracownikami Centralnego Ośrodka Sportu. Świadek W. S. – w czasie obowiązywania umowy dyrektor techniczny (...), który bezpośrednio zarządzał przedmiotowym terenem wprost zeznał, że z umowy nie wynikała konieczność rozbiórki naniesień, bo o tych naniesieniach w umowie strony w ogóle nie wspominały. Warto również podkreślić okoliczność uwypukloną przez Sąd Okręgowy, a ważną dla ustaleń w tej sprawie, dotyczącą zdarzeń, które miały miejsce po zakończeniu współpracy przez strony. Jak wynika z ustaleń faktycznych, po wypowiedzeniu umowy dzierżawy pozwanej spółce i wydaniu terenu w dniu 20 sierpnia 2008 roku, Centralny Ośrodek Sportu zawarł umowę dzierżawy tej nieruchomości z innym podmiotem - spółką z.o.o. w W. (...), która nadal prowadziła tam działalność handlową z wykorzystaniem istniejących naniesień. Sam (...) natomiast miał trudności z ustaleniem czyją własność stanowią owe naniesienia, w związku z tym prowadzono rozmowy z pierwszym dzierżawcą terenu - spółką (...), która twierdziła, że stoiska handlowe są jej własnością i żądała od (...) wynagrodzenia za korzystanie z nich. Jeden ze świadków K. F. – zastępca dyrektora (...) w okresie, którego dotyczy spór, wskazał, że umowa stron nie mogła dotyczyć rozbiórki kiosków i stoisk handlowych, bo (...) nie dysponował wiedzą kto jest dysponentem tych naniesień i kto je ma zabrać.

Mając powyższe na uwadze stwierdzić należy, iż ustalenia Sądu Okręgowego jak i rozważania dotyczące treści umowy łączącej strony i obowiązków pozwanej spółki są prawidłowe. Dlatego też Sąd Apelacyjny nie podzielił zarzutu skarżącego podnoszonego w apelacji, a dotyczącego naruszenia art. 233 k.p.c. i art. 65 § 2 k.c.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego skarżący niezasadnie również powoływał się na naruszenie art. 705 k.c. Zgodnie z jego treścią, po zakończeniu dzierżawy dzierżawca obowiązany jest, w braku odmiennej umowy, zwrócić przedmiot dzierżawy w takim stanie, w jakim powinien się znajdować stosownie do przepisów o wykonywaniu dzierżawy. Stan przedmiotu dzierżawy w momencie zwrotu poza tym, że nie może być pogorszony, powinien być zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki (Z. Radwański (w:) System prawa cywilnego, t. III, cz. 2, s. 372; H. Ciepła (w:) G. Bieniek, Komentarz, t. II, 2006, s. 317; J. Szachułowicz (w:) K. Pietrzykowski, Komentarz, t. II, 2005, s. 484). Dzierżawca ma zatem obowiązek dokonania zwrotu przedmiotu dzierżawy w stanie, który nadaje się obiektywnie do dalszego spełniania dotychczasowych funkcji produkcyjnych lub usługowych. Mając na uwadze, że teren dzierżawiony oraz pozostające na nim w chwili zawarcia umowy naniesienia, przeznaczone były do działalności handlowej oraz to, że taka też działalność prowadzona była przez kolejnego dzierżawcę, stwierdzić należy, iż zgodnie z art. 705 k.c. pozwana miała obowiązek wydać nieruchomość w stanie jak w chwili wydania jej terenu, a więc ze stoiskami i całą infrastrukturą handlową. W związku z tym w okolicznościach niniejszej sprawy art. 705 k.c. nie stanowił podstawy dla obowiązku usunięcia naniesień z terenu dzierżawy.

Wskazać również należy, iż postępowanie dowodowe wykazało, że pomimo zapisu w protokole odbioru, pozwana wydała cały przedmiot dzierżawy. Okoliczność tę stanowczo potwierdzili świadkowie, a co istotne na nieścisłość zapisu protokołu uwagę zwrócił dopiero Sąd I instancji, a nie powód. W związku z czym twierdzenia skarżącego podniesione w apelacji w tym zakresie pozostają gołosłowne.

Mając to na uwadze, za Sądem Okręgowym stwierdzić należy, że pozwana spółka wypełniła dyspozycję § 5 umowy i wydała przedmiot dzierżawy w stanie i w terminie umówionym, w związku z czym powód nie miał podstaw do naliczenia kar umownych w oparciu o § 6 umowy w kwocie 105 000 złotych, jak i odsetek od tej kwoty.

Skarżący zarówno w apelacji, jak w przed Sądem Okręgowym wnosząc o zasądzenie od pozwanej kwoty 282.130, 47 złotych powoływał się na wierzytelność, jaką nabył od spółki (...). Kwota ta stanowiła koszt usunięcia przez tę spółkę naniesień i uporządkowania terenu(...). Pozwana konsekwentnie twierdziła, iż nie pozostawała ze spółką

(...) w żadnym stosunku prawnym, który stanowiłby podstawę jej zobowiązań wobec wskazanej spółki. Powód na potwierdzenie swoich twierdzeń powołał się na dokument porozumienia z dnia 31 października 2008 roku.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, Sąd Okręgowy zasadnie uznał, iż dokument ten nie dowodzi istnienia kwestionowanej przez pozwaną wierzytelności. Po pierwsze porozumienie to zostało zawarte wyłącznie przez Skarb Państwa – Centralny Ośrodek Sportu z siedzibą w W. i Spółkę z o.o. w W. (...) i wbrew temu co podał powód w uzasadnieniu apelacji, porozumienie to nie zawierało żadnego oświadczenia spółki (...). Ponadto wobec stanowiska strony pozwanej oświadczenie Spółki (...) o cesji na rzecz (...)u wierzytelności wobec (...) nie dowodzi jeszcze istnienia takiej wierzytelności. Dokument ten stanowi dowód wyłącznie tego, że porozumienie o takiej treści zawarte zostało pomiędzy wskazanymi w nim podmiotami, nie stanowi natomiast dowodu istnienia zobowiązania spółki (...) wobec spółki (...). Powód nie przedłożył żadnego dowodu wskazującego na to by pozwana spółka zlecała Spółce (...) wykonanie prac porządkowych na terenie stadionu i w związku z tym by z tego tytułu zobowiązana był pokryć koszty wykonanej usługi. Słusznie wskazał Sąd I instancji, iż jeśli (...) prowadził prace na zlecenie (...)u, to właśnie (...) był zobowiązany do zapłaty odpowiedniego wynagrodzenia.

Zgodzić się należy z Sądem I Instancji również, co do tego, że powód nie wskazał innej materialnoprawnej podstawy roszczenia w tym zakresie, nie wykazał bowiem, co uzasadniono wyżej, obowiązku wykonania tych prac przez pozwaną spółkę.

Wobec tego także i ten zarzut apelującego (naruszenia art. 6 k.c. i art. 233 k.p.c.) był niezasadny.

Z tych wszystkich względów Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację powoda jako bezzasadną, o kosztach rozstrzygając zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w z art. 108 § 1 k.p. c. i zasądzając od powoda na rzecz pozwanej kwotę 5.400 złotych tytułem zwrotu wynagrodzenia pełnomocnika ustalonego zgodnie z § 13 ust 1 pkt.2 w zw. z § 6 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (...) (Dz. U. z 2013 roku, poz. 461)