

*Sygn. akt I ACa 474/14*

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 października 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

**Przewodniczący – Sędzia SA Romana Górecka (spr.)**

**Sędzia SA Edyta Mroczek**

**Sędzia SO (del.) Beata Byszewska**

**Protokolant st. sekr. sąd. Joanna Baranowska**

po rozpoznaniu w dniu 14 października 2014 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa A. S.

przeciwko Skarbowi Państwa reprezentowanemu przez Prezydenta (...) W.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 16 grudnia 2013 r.

sygn. akt II C 705/12

**1 oddala apelację;**

**2 zasądza od Skarbu Państwa reprezentowanego przez Prezydenta (...) W. na rzecz A. S. kwotę 1.800 (jeden tysiąc osiemset) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu w drugiej instancji.**

*Sygn. akt: I ACa 474/14*

## UZASADNIENIE

A. S. wniósł o zasądzenie od Skarbu Państwa - Prezydenta (...) W. kwoty 265.000 zł. wraz z ustawowymi odsetkami od doręczenia pozwu do dnia zapłaty i o zasądzenie kosztów procesu.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z 16 grudnia 2013 r. Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 47 881,97 zł wraz z ustawowymi odsetkami od 15 października 2012 r. do dnia zapłaty, w pozostałej części powództwo oddalił, obciążył powoda kosztami procesu w 82%, zaś pozwanego w 18%, szczegółowe wyliczenie kosztów pozostawiając referendarzowi sądowemu.

**Wyrok zapadł po dokonaniu przez Sąd Okręgowy następujących ustaleń i rozważań:**

27 kwietnia 1998 r. powód, jako dzierżawca zawarł ze Skarbem Państwa - Gospodarstwem pomocniczym Urzędu Rejonowego w W., jako wydierżawiającym umowę dzierżawy nieruchomości o powierzchni 2.168 m<sup>2</sup>, położonej w W. przy ul. (...) na czas określony – od 1 maja 1998 r. do 31 grudnia 2028 r. W umowie zaznaczono, że właścicielem nieruchomości jest Skarb Państwa.

Dzierżawca mógł wykorzystywać teren na punkt prezentacji i sprzedaży samochodów. Powód zamierzał prowadzić na nieruchomości działalność gospodarczą przez czas trwania umowy dzierżawy, to jest przez ponad 30 lat. Działalność polegała głównie na prowadzeniu komisju samochodowego.

W celu prowadzenia działalności gospodarczej powód poczynił nakłady na nieruchomość: w 1998 r. wykonał ogrodzenie terenu, przyłączy energetyczne. W 2000 r. wykonał na części nieruchomości nawierzchnię z kostki. W 2003 r. przyłączy wodociągowe i przyłączy kanalizacyjne. Kupił także używane kontenery biurowo - socjalne (wykorzystywane, jako biura dla pracowników) i budkę parkingową.

18 października 2010 r. do A. S. zgłosił się M. B., twierdząc, że jest właścicielem nieruchomości na dowód, czego okazał odpis z księgi wieczystej i oświadczył, że od 18 października 2010 r. będzie naliczał czynsz dzierżawny.

Powód poinformował o tym fakcie Skarb Państwa - Zarząd Mienia Skarbu Państwa pismem złożonym w tym samym dniu, wnosząc o zajęcie stanowiska wobec zaistniałej sytuacji. W odpowiedzi na powyższe, pismem z 26 listopada 2010 r. poinformowano powoda, że do czasu określenia stanowiska przez Biuro (...) Wydziału (...) Skarbu Państwa wstrzymuje się z obciążaniem powoda czynszem. Zobowiązał się do poinformowania powoda o stanowisku Biura (...) i dalszym postępowaniu odnośnie umowy dzierżawy w odrębnym piśmie.

Pomimo tej deklaracji Skarb Państwa nie zajął stanowiska, nie podjął żadnych czynności.

Właściciel nieruchomości żądał od powoda wydania nieruchomości lub uiszczenia na jego rzecz czynszu dzierżawnego w znacznie wyższej kwocie niż dotychczas.

Wobec braku stanowiska Skarbu Państwa, nie chcąc narazić się na koszty żądane przez właściciela, powód 1 listopada 2010 r. udostępnił nieruchomość M. B. i zlikwidował naniesienia, o czym poinformował Skarb Państwa - Zarząd Mienia Skarbu Państwa pismem z 23 września 2011 r. W piśmie tym wniósł także o niezwłoczne zajęcie stanowiska przez Skarb Państwa wobec faktu, że umowa nie została rozwiązana, a brak jest możliwości korzystania z nieruchomości.

Powód nie uzyskał odpowiedzi na pismo. Następnie, 14 października 2011 r. A. S. zwrócił się do Skarbu Państwa - Zarządu Mienia Skarbu Państwa o zapłatę odszkodowania za straty w wysokości 193.284 zł. z tytułu niedotrzymania warunków umowy. Skarb Państwa odmówił wypłaty odszkodowania.

Wobec tego, że M. B. nie chciał zapłacić za nakłady poczynione na nieruchomość, powód zabrał z nieruchomości kontenery, rozebrał część nawierzchni, zabierając część kostki. Nieopłacalne było zabieranie ogrodzenia i przyłączy mediów, zostały one na nieruchomości.

W oparciu o dowód z opinii biegłego ustalił Sąd Okręgowy wysokość odszkodowania (wartość ogrodzenia, nawierzchni z kostki, przyłączy: energetycznego, wodociągowego i kanalizacyjnego na daty ich wykonania i na datę, w której powinna skończyć się umowa dzierżawy, tj. 31 grudnia 2028 r.).

W uzasadnieniu zaskarżonego wyroku Sąd Okręgowy dokonał szczegółowych wyliczeń szkody na łączną kwotę 47 881,97 zł. Przy czym ustalając wysokość szkody ( 5000 zł) w zakresie kontenerów i budki parkingowej zastosował art. 322 k.p.c.

W tym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał powództwo za częściowo zasadne.

Przywołał Sąd Okręgowy treść art. 693 § 1 k.c., podkreślił, że niesporne między stronami było zwanie umowy dzierżawy oraz fakt, iż nie mogła ona być kontynuowana, gdyż okazało się, że właścicielem nieruchomości nie jest Skarb Państwa, ale M. B., który zażądał wydania nieruchomości.

Podniósł Sąd Okręgowy, że wprawdzie wydzierżawiający nie musi być właścicielem nieruchomości, ale powinien być podmiotem, któremu służy tytuł do rzeczy, jeżeli zawiera umowę na czas określony to jest obowiązany od wykonania swojego zobowiązania, a jeśli go nie wykonuje, to ponosi odpowiedzialność za szkodę, jaką dzierżawca poniósł z tego tytułu.

Uznał Sąd Okręgowy, że nie znajdują w sprawie zastosowania przepisy dotyczące rozliczenia nakładów pomiędzy dzierżawcą a wydzierżawiającym, gdyż wydzierżawiający okazał się nie być właścicielem rzeczy.

Wskazał Sąd Okręgowy, że wydzierżawiający przestał wywiązywać się z umowy dzierżawy - nie zapewnił dzierżawcy możliwości korzystania z nieruchomości od chwili, w której właściciel zażądał wydania mu nieruchomości.

Ponadto pozwany nie podjął żadnych kroków w celu rozwiązania umowy dzierżawy lub jakiegokolwiek innego działania, a w tym nie poinformował dzierżawcy o swoim stanowisku ani o tym, jakiego działania oczekuje od dzierżawcy.

Zdaniem Sądu Okręgowego zastosowanie w sprawie ma art. 471 k.c.

Pozwany nie wykazał, a nawet nie podnosił, że nie ponosi odpowiedzialności za to, że oświadczył pozwanemu, że jest właścicielem nieruchomości, podczas, gdy w rzeczywistości nim nie był. Pozwany jest podmiotem szczególnym i powód miał prawo przypuszczać, że Skarb jest właścicielem nieruchomości, skoro takie oświadczenie złożył i skoro dysponuje dokumentami związanymi z nieruchomością. Powód wykazał, że poniósł szkodę na skutek niemożliwości korzystania z przedmiotu dzierżawy przez okres wskazany w umowie.

Szkodę powoda stanowi wartość nakładów, których koszt miał się rozłożyć na 30 lat, a rozłożył się na 8-13 lat (w zależności od daty poniesienia danego nakładu), z pomniejszeniem wartości nakładów, która nie uległaby amortyzowaniu na datę, w której umowa dzierżawy miała wygasnąć.

O odsetkach orzekł Sąd I instancji na podstawie art. 481 § 1 k.c. a o kosztach procesu na podstawie art. 100 k.p.c.

***Od powyższego wyroku apelację wniósł pozwany, który zaskarżył wyrok w części uwzględniającej powództwo i rozstrzygającą o kosztach procesu.***

Pozwany zarzucił naruszenie prawa materialnego tj. art. 361 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 471 k.c.

W oparciu o ten zarzut wniósł o zmianę wyroku w zaskarżonej części i oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powoda na rzecz Skarbu Państwa zastępowanego przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa kosztów procesu w I i II instancji.

Powód wnosil o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów procesu.

***Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:***

***Apelacja jest niezasadna.***

Nie podnosi skarżący zarzutów dotyczących naruszenia prawa procesowego. W związku z tym Sąd Apelacyjny przyjmuje przy ocenie trafności zarzutu dotyczącego naruszenia prawa materialnego, jako miarodajny stan faktyczny przyjęty za podstawę wydania zaskarżonego orzeczenia (vide: uchwała 7 sędziów Sądu Najwyższego z 31 stycznia 2008 r. III CZP 49/07OSNC 2008/6/55 zasada prawna).

„Sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiąza go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego; w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania”.

Apelujący podnosi, że błędnie przyjął Sąd Okręgowy, iż powód poniósł szkodę na skutek przedwczesnego rozwiązania umowy, ponieważ powód był w relacji z właścicielem nieruchomości posiadaczem zależnym w dobrej wierze. W związku z tym, wydając właścicielowi nieruchomości miał prawo żądać od niego, jako właściciela, zwrotu nakładów podnoszących wartość nieruchomości w oparciu o art. 226 § 1 k.c. w zw. z art. 230 k.c. Konsekwencją powyższego jest brak szkody w majątku powoda, w rozumieniu art. 361 § 2 k.c.

W ocenie pozwanego wyrok Sądu Okręgowego narusza zasadę kompensacji szkody, prowadząc do nieusprawiedliwionego wzbogacenia powoda.

Podziela Sąd Apelacyjny wywody prawne sądu I instancji.

Trafnie uznał Sąd Okręgowy, iż ewentualne roszczenie powoda przeciwko właścicielowi nieruchomości o zwrot nakładów nie pozbawia zasadności niniejszego powództwa. Z jednego zdarzenia może wynikać cywilnoprawna odpowiedzialność wielu podmiotów, z różnych podstaw prawnych. Istnienie roszczenia przeciwko innej osobie z innej podstawy prawnej nie powoduje, nieistnienia szkody, za którą odpowiada pozwany.

Istotne jest to, że powód w niniejszej sprawie nie dochodzi zwrotu nakładów. Żądanie pozwu dotyczy odszkodowania za zawinioną przez pozwanego niemożność korzystania przez powoda z przedmiotu dzierżawy przez czas oznaczony w umowie. Szkada odpowiada wartości poniesionych przez powoda nakładów na nieruchomość, z których miał korzystać przez czas trwania umowy pomniejszonych o amortyzację.

Pozwany nie udowodnił, że szkoda powoda została zaspokojona w inny sposób, np. przez właściciela nieruchomości.

Zasadnie uznał Sąd Okręgowy, iż podstawą odpowiedzialności pozwanego jest art. 471 k.c., gdyż nie wykonał on zobowiązania w sposób należyty, co wskazał Sąd Okręgowy w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku.

Przesłanką odpowiedzialności kontraktowej jest również związek przyczynowy, zachodzący pomiędzy zdarzeniem stanowiącym naruszenie zobowiązania a szkodą. Zgodnie z art. 361 § 1 k.c. dłużnik ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa swego działania i zaniechania.

Pozwany po wystąpieniu właściciela nieruchomości o jej zwrot poprzez swoje zaniechania, brak współdziałania z powodem spowodował szkodę w majątku powoda, istnieje normalny związek przyczynowy pomiędzy zdarzeniem stanowiącym naruszenie zobowiązania a szkodą.

Wierzyciela nie obciąża obowiązek udowodnienia winy dłużnika w niewykonaniu bądź nienależytym wykonaniu zobowiązania, gdyż konstrukcja odszkodowawczej odpowiedzialności kontraktowej oparta jest na zasadzie winy domniemanej i to dłużnika obciąża ciężar udowodnienia, że niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania jest następstwem okoliczności, za które nie ponosi odpowiedzialności.

Powyższych okoliczności pozwany nie udowodnił.

Uwzględnienie powództwa na podstawie art. 471 w związku z art. 361 § 2 k.c. jest uzasadnione. Powód wykazał niewłaściwe wykonanie zobowiązania przez pozwanego, z przyczyn leżących po jego stronie oraz powstanie szkody w postaci uszczerbku w majątku powoda polegającego na niemożności korzystania z przedmiotów stanowiących nakłady na nieruchomość przez czas trwania umowy.

Brak jest podstaw do przyjęcia, że Sąd Okręgowy naruszył zasadę kompensacji szkody.

Odszkodowanie pełni funkcję kompensacyjną – stanowi finansową rekompensatę uszczerbku, który powstał u osoby poszkodowanej wskutek zdarzenia wywołującego szkodę. Wysokość odszkodowania winna być adekwatna do rozmiarów powstałej szkody.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego zasądzone przez Sąd Okręgowy odszkodowanie spełnia powyższą funkcję i wbrew twierdzeniom apelacji nie prowadzi do bezpodstawnego wzbogacenia powoda.

***Dlatego też Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł jak w sentencji wyroku.***

***O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c.***

MS/C W..4 Wyrok Sądu odwoławczego