

Sygn. akt I AGa 99/19

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 listopada 2019 r.

**Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny**

**w składzie następującym:**

<b>Przewodniczący:</b>	<b>SSA Agnieszka Sołtyka</b>
<b>Sędziowie:</b>	<b>SA Krzysztof Górski</b> <b>SA Halina Zarzeczna (spr.)</b>
<b>Protokolant:</b>	<b>St. sekr. sąd. Karolina Ernest</b>

po rozpoznaniu w dniu 13 listopada 2019 r. na rozprawie w Szczecinie

**sprawy z powództwa L. M. i E. M.**

**przeciwko A. M. (1)**

**o zapłatę**

**na skutek apelacji powodów**

**od wyroku Sądu Okręgowego w Koszalinie**

**z dnia 20 listopada 2017 r. sygn. akt VI GC 100/15**

**I. oddała apelację;**

**II. zasądza solidarnie od powodów na rzecz pozwanego kwotę 10 817 (dziesięć tysięcy osiemset siedemnaście) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

**Halina Zarzeczna Agnieszka Sołtyka Krzysztof Górski**

Sygn. akt I AGa 99/19

## UZASADNIENIE

Powodowie – L. M. i E. M. – domagali się zasądzenia od pozwanego A. M. (1) kwoty 1.045.004,11 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie do dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu żądania powodowie (dierzawcy) twierdzili, że w styczniu 2008r. zawarli z pozwanym (wydzierżawiający) umowę dzierżawy stacji paliw w S. przy ul. (...). Umowę zawarli na 10 lat. Obowiązkiem pozwanego było zapewnienie powodom możliwości korzystania ze stacji, z którego to obowiązku się nie wywiązał. Pozwany bowiem nie wykonał do 31.12.2013r. hermetyzacji zbiorników paliwowych. W efekcie od 1.01.2014r. pozwani nie mogli

prowadzić stacji. Wobec powyższego pismem z 8.01.2014r. odstąpili od umowy. Dochodzona pozewem kwota stanowi odszkodowanie (utracony zysk) obejmujące utracone korzyści, które powodowie by uzyskali gdyby mogli w okresie od 1.02.2014r. do 31.12.2017r. prowadzić na stacji działalność gospodarczą.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości i zwrot kosztów procesu. Zarzucił, że miesiąc przed zawarciem umowy dzierżawy powodowie sprzedali mu nieruchomości ze stacją paliw. Sprzedaż stacji była podyktowana sytuacją finansową powodów, których nie było stać na wykonanie hermetyzacji zbiorników paliwowych (koszt ok. 200.000 zł). Tuż po sprzedaży ukazało się jednak rozporządzenie Ministra Gospodarki, które przedłużyło do końca 2012r. możliwość prowadzenia stacji bez wykonywania hermetyzacji zbiorników. Dlatego powodowie zwrócili się do pozwanego z propozycją wzięcia nieruchomości w dzierżawę, na co pozwany przystał. Część działki, na której stała stacja, nie była mu potrzebna stąd zgoda na zawarcie umowy. Pozwany nie zobowiązywał się jednak do wykonania hermetyzacji zbiorników po zakończeniu roku 2012r., bo nie był zainteresowany prowadzeniem stacji.

Wyrokiem z dnia 20 listopada 2017 r. Sąd Okręgowy w Koszalinie oddalił powództwo oraz zasądził solidarnie od powodów L. M. i E. M. na rzecz pozwanego A. M. (1) kwotę 3.617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy oparł na ustaleniach faktycznych, z których wynika, że powodowie od 1999r. prowadzili w S. przy ul. (...) działalność gospodarczą w postaci stacji paliw. W dniu 14.12.2005r. w Dzienniku Ustaw nr 243 ukazało się rozporządzenie Ministra Gospodarki z 21.11.2005r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie. W § 97 ust. 1 pkt 2 i 3 rozporządzenia przewidziano obowiązek zamontowania na stacjach paliw urządzeń do pomiaru i monitorowania stanu produktów oraz sygnalizacji wycieków, a w § 176 pkt 1 przewidziano konieczność wyposażenia stacji w urządzenia i systemy zapobiegające wyciekom paliw do gruntu. Wykonanie tych urządzeń i systemów miało nastąpić do 31.12.2007r.

W połowie roku 2007 powodowie zaczęli prowadzić z pozwanym negocjacje dotyczące sprzedaży nieruchomości. Pozwany wiedział, że obowiązuje rozrządzenie Ministra Gospodarki z 21.11.2005r. ale nie miało to dla niego znaczenia, bowiem nie zamierzał prowadzić stacji paliw. Nieruchomość powodów chciał kupić aby wybudować na niej sklep z materiałami budowlanymi.

Z kolei powodom nie opłacało się modernizować stacji, bo ich córki nie były zainteresowane przejęciem działalności, a powodowie zbliżali się do wieku emerytalnego.

W dniu 11.12.2007r. powodowie zbyli pozwanemu nieruchomość wraz ze stacją paliw (prawo użytkowania wieczystego wraz z prawem własności budynków).

Dzień po podpisaniu umowy, Minister Gospodarki rozporządzeniem z 12.12.2007r., zmienił swoje rozporządzenie z 21.11.2005r. w ten sposób, że termin wykonania urządzeń do pomiaru stanu produktów i systemów monitorowania wycieków – określony w § 176 i 177 – przesunął do 31.12.2012r. Rozporządzenie ukazało się w dniu 24.12.2007r.

Po ukazaniu się rozporządzenia z 12.12.2007r., które umożliwiło prowadzenie stacji bez jej modernizacji do końca 2012r., pozwany zgodził się aby powodowie nadal korzystali za stacji. Powód inwestycję budowlaną zamierzał rozpocząć za około 1,5 roku, po wykonaniu projektów i uzyskaniu pozwoleń.

W dniu 2.01.2008r. strony zawarły umowę dzierżawy przedmiotowej nieruchomości. Umowę zawarto na czas określony, tj. do dnia 31.12.2017r. Powodowie w § 5 zobowiązali się uiszczać miesięczny czynsz dzierżawny w kwocie 510 zł + Vat do dnia 31.12.2009r., a od 1.01.2010r. do 31.12.2017r. w kwocie po 750 zł + Vat. Jednocześnie w § 2 ust. 2 powodowie oświadczyli, że znają stan techniczny nieruchomości i znajdujących się na niej urządzeń i nie roszczą ani nie będą rościć wobec pozwanego z tego tytułu żadnych pretensji finansowych. Dodatkowo w § 8 ust. 1 powodowie zobowiązali się do utrzymywania przedmiotu dzierżawy z jego wyposażeniem w należytym stanie technicznym oraz do zapewnienia należytej, zgodnej z prawem i przepisami o ochronie środowiska eksploatacji stacji.

Strony popadły w konflikt na tle wykonywania umowy, co skutkowało zasądzeniem od pozwanego na rzecz powodów odszkodowania w kwocie 56.573,72 zł wyrokiem z 12.11.2013r. w sprawie V GC 1015/11 przez Sąd Rejonowy w Koszalinie. Odszkodowanie obejmowało okres od marca 2010r. do marca 2011r. i dotyczyło szkód wyrządzonych powodom przez pozwanego z tytułu niemożności prowadzenia przez nich działalności gospodarczej w związku z prowadzonymi przez pozwanego pracami budowlanymi na nieruchomości. W piśmie z 16.01.2012r. powodowie przypomnieli pozwanemu o obowiązku wykonania prac modernizacyjnych w stacji do końca 2012r.

Rozporządzeniem z 20.12.2012r., które ukazało się w Dzienniku Ustaw w dniu 28.12.2012r., Minister Gospodarki ponownie przesunął, ale tylko w zakresie montażu urządzeń pomiarowych określonych w § 97 ust. 1 pkt 2 i 3, swoje rozporządzenie z 21.11.2005r. w ten sposób, że termin montażu tych urządzeń przesunął do dnia 31.12.2013r.

Wobec nie wykonania przez pozwanego prac modernizacyjnych, powodowie pismem z 8.01.2014r. odstąpili od umowy z tym uzasadnieniem, że przedmiot dzierżawy nie nadaje się do użytkowania.

W tak ustalonym stanie faktycznym w ocenie Sądu Okręgowego powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie. Sąd podkreślił, że bezspornym jest, że strony łączyła umowa dzierżawy stacji paliw, przy tym strony posługują się dwiema różniącymi się od siebie wersjami tej umowy. Różnica w wersji powodów (umowa k-31-32) i wersji pozwanego (umowa k-525-528) dotyczy § 2 ust. 1. W wersji powodów oddano im w dzierżawę **stację paliw** oraz dwa pokoje biurowe, a w wersji pozwanego **stację paliw** bez pokoi biurowych. W obu więc wersjach przedmiotem dzierżawy była na pewno stacja paliw, która jest przedmiotem sporu (spór nie dotyczy kwestii pokoi biurowych w żadnym zakresie).

Podkreślając, że powodowie domagali się odszkodowania za utracone korzyści z tytułu niemożności prowadzenia stacji paliw, zatem kwestia badania przyczyny różnicy w obu wersjach umów nie była konieczna jako dotycząca okoliczności nieistotnych z punktu widzenia rozstrzygnięcia wniesionego powództwa.

Strony były zgodne, że przedmiotem dzierżawy na pewno była stacja paliw.

Powodowie wywodząc swoje roszczenie odszkodowawcze z zarzutu nienależytego wykonania umowy dzierżawy przez pozwanego, wskazywali, że pozwany nie wykonał obowiązku wynikającego z art. 694 w zw. z art. 662 § 1 k.c., tj. nie utrzymywał stacji w stanie pozwalającym na jej zgodne z prawem użytkowanie. W szczególności w ocenie powodów pozwany nie zamontował na stacji urządzeń do pomiaru i monitorowania stanu produktów oraz sygnalizacji wycieków i nie wyposażył stacji w urządzenia i systemy zapobiegające wyciekom paliw do gruntu. Obowiązek wyposażenia stacji w te systemy i urządzenia wynikał z rozporządzenie Ministra Gospodarki z 21.11.2005r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie (Dziennik Ustaw 2005r., nr 243, poz. 2063). Kolejne rozporządzenia przesunęły terminy montażu tych urządzeń do końca 2012r., a następnie do końca 2013r.

Zgodził się Sąd Okręgowy, iż art. 694 w zw. z art. 662 § 1 k.c., nakłada na wydierżawiającego obowiązek utrzymywania przedmiotu dzierżawy w stanie pozwalającym na jego zgodne z prawem użytkowanie. Sąd podkreślił, że przepis art. 662 k.c. nie ma charakteru bezwzględny, a obowiązek wynikający z art. 662 k.c. może być przez strony modyfikowany i nie stoi na przeszkodzie aby to najemca (dzierżawca) przejął na siebie obowiązki, które normalnie go nie obciążają (tak wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z 30.06.2015r. w sprawie I ACa 362/15). Sąd Okręgowy podkreślił, że sami powodowie twierdzili, że wiedzieli o obowiązku dostosowania stacji do wymogów rozporządzenia z 21.11.2005r. Zawierając umowę dzierżawy w dniu 8.01.2011r. doskonale wiedzieli, że konieczna będzie modernizacja stacji do końca 2012r. Wiedział o tym także sam pozwany, co przyznał w swoich zeznaniach, co oznacza, że stan techniczny stacji paliw – w dniu zawierania umowy dzierżawy – był obu stronom znany, a co również wynika z § 2 ust. 2 umowy (powyższy paragraf w obu wersjach umowy brzmi identycznie). Sąd podkreślił, że powyższy paragraf umowy jest jednoznaczny i nie pozostawia wątpliwości, a tym samym twierdzenie powodów (k-10 – str. 9 uzasadnienia pozwu), że ten paragraf dotyczył tylko dystrybutorów paliw, zbiorników i kontenera z kasą jest gołosłowne i stanowi próbę dokonania interpretacji umowy, która będzie korzystna dla powodów. Także § 8 ust. 1 umowy (również identyczny w obu wersjach umów) przesądza, w ocenie Sądu I instancji, że obowiązek dostosowania

stacji do wymogów technicznych obowiązujących od 1.01.2014r. obciążał powodów. Zgodnie z tym paragrafem umowy powodowie zobowiązani byli utrzymywać przedmiot dzierżawy wraz z jego wyposażeniem w należytym stanie technicznym oraz dokonywać na własny koszt drobnych bieżących napraw, zapewniających korzystanie z energii elektrycznej, dopływu i odpływu wody, a także zapewnić należytą, zgodną z przepisami o ochronie środowiska eksploatację stacji paliw.

Sąd I instancji podkreślił, że obowiązek wyposażenia stacji w urządzenia zabezpieczająco-monitorujące, o których mowa w rozporządzeniu z 21.11.2005r. mieści się zarówno w pojęciu utrzymywania przedmiotu dzierżawy w należytym stanie technicznym jak i zapewnieniu należytej, zgodnej z przepisami o ochronie środowiska eksploatacji stacji paliw.

Twierdzeń powodów nie uwiarygodnił świadek J. C. (1) (k-464-465), z zeznań którego wcale nie wynika aby pozwany zlecał mu wykonanie kosztorysu dostosowania stacji do wymogów rozporządzenia. Sąd podkreślił, że nie dostrzega korzyści jaką miały osiągnąć pozwany z przejmowania na siebie obowiązku wykonania modernizacji stacji, skoro pozwany nie zamierzał prowadzić stacji paliw, a nieruchomości kupił od powodów, ponieważ chciał na niej wybudować sklep z artykułami budowlanymi. Gdyby w istocie stacja miała zostać zmodernizowana dla powodów, to z punktu widzenia pozwanego najkorzystniej by było aby zrobili to sami powodowie, skoro to oni mieli tam jeszcze przez 10 lat prowadzić działalność, co znalazło odzwierciedlenie w § 2 ust. 2 i 8 ust. 1 umowy. Zarzut powodów, iż sprzedali pozwanemu stację taniej niż jej wartość rynkowa właśnie dlatego, że to pozwany miał ponieść koszt modernizacji nie został udowodniony (art. 6 k.c.). W tym zakresie Sąd podkreślił, że nie ma wiedzy jakie są ceny nieruchomości w S. z posadowioną na niej stacją paliw i nie wie czy cena 550.000 zł określona w akcie notarialnym sprzedaży (k-29 akt notarialny), czy też cena 1.050.000 zł za którą nieruchomość została powodom faktycznie sprzedana – zgodnie z zeznaniami pozwanego (k-569 zeznania), to cena rynkowa, zawyżona czy zaniżona. Powyższych twierdzeń powodowie nie wykazali.

Sąd wskazał, że zeznania świadka A. M. (2)(k-564-566) nie miały większej wartości, zwłaszcza, że świadek nie był pewien czy strony już na etapie negocjacji umowy sprzedaży, negocjowały również zawarcie umowy dzierżawy i jakie były w tym zakresie ustalenia.

Sąd zwrócił uwagę, że kwestia dostosowania stacji do wymogów rozporządzenia z 21.11.2005r. po raz pierwszy pojawiła się korespondencji powodów dopiero w piśmie z 16.01.2012r. (k-56 pismo), zwłaszcza, że powodowie korespondują z pozwanym w zakresie zwrotu kosztów kabla elektrycznego, wysokości podatku od nieruchomości czy braku podłączenia WC do kanalizacji (k-45-53 korespondencja), a kwestia modernizacji stacji nie była poruszana. Dopiero w piśmie z 16.01.2012r. powodowie wskazują, że pozwany nie podjął żadnych czynności mających na celu umożliwienie funkcjonowania stacji po dniu 31.12.2012r. W ocenie Sądu może taka postawa powodów może wskazywać, że powodowie nie żądali od pozwanego modernizacji, bo nie ciążył na nim ten obowiązek.

W ocenie Sądu I instancji zebrany materiał dowodowy nie potwierdził wersji powodów. To ich obciążał obowiązek modernizacji stacji, a w konsekwencji nie byli uprawnieni do odstąpienia od umowy z przyczyn, za które odpowiedzialność ponosił pozwany, tym samym dochodzone odszkodowanie nie mogło zostać uznane za zasadne. Nie mają więc prawa do odszkodowania (art. 471 w zw. z art. 662 i art. 694 k.c.).

Niezależnie od powyższego Sąd I instancji wskazał, że powodowie nie udowodnili wysokości poniesionej szkody. W przypadku szkody polegającej na utraconych korzyściach wystarczające jest wykazanie, że korzyści te w normalnym toku zdarzeń by wystąpiły, chociaż pewności takiej nigdy nie ma. Sąd zwrócił uwagę, że powodowie dochodzili odszkodowania za okres luty 2014r. – grudzień 2017r., a wysokość odszkodowania obliczyli odnosząc je do zysku, który osiągnęli w okresie styczeń 2008r. – marzec 2009r. Powyższe oznacza, że zysk za lata 2014-2017 powodowie utożsamili z zyskiem z lat 2008-2009r., czyli z okresu sprzed ponad 5 lat. Oba okresy nie mają więc ze sobą nic wspólnego. Dochodząc odszkodowania za okres II 2014r. – XII 2017r. powodowie powinni wykazać jaki możliwy do uzyskania byłby zysk w tym okresie, co pozostaje bez jakiegokolwiek związku z zyskiem za lata 2008r.-2009r. Aby ustalić zysk za okres objęty pozwem, należałoby odwołać się kosztów działalności (cen) w okresie 2014r.-2017r., a nie w okresie 2008-2009r. Tymczasem powodowie w tym zakresie żadnych dowodów nie przedstawili. W szczególności

nie zgłosili wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego. Powodowie doskonale wiedzieli, że taki dowód jest niezbędny, skoro był przeprowadzony w sprawie V GC 1015/11 Sądu Rejonowego w Koszalinie (sprawa o odszkodowanie zakończona wyrokiem z 12.11.2013r. k-34-44) i w sprawie V GC 231/14 Sądu Rejonowego w Koszalinie.

Sąd wskazał przy tym, że wprawdzie powodowie złożyli opinię biegłego wyliczającą utratę zysku za okres IV 2009r. – grudzień 2013r., niemniej powyższa opinia nie ma żadnego znaczenia w niniejszej sprawie, bowiem dowód z opinii biegłego sądowego w danej sprawie nie może być zastępowany opinią z innej sprawy, toczącej przed innym sądem. W konsekwencji opinia biegłego ze sprawy V GC 231/14 Sądu Rejonowego w Koszalinie nie stanowiła dowodu na okoliczność wysokości utraconego przez powodów dochodu za okres objęty niniejszym pozwem, tj. za okres II 2014r. – XII 2017r.

Powyższe zdecydowało o oddaleniu powództwa. W punkcie 2. wyroku obciążono powodów – jako przegrywających proces (art. 98 k.p.c.) – obowiązkiem zwrotu pozwanemu poniesionych kosztów tego postępowania, które wyniosły 3.617 zł, na którą to kwotę składa się kwota 3.600 zł wynagrodzenie pełnomocnika pozwanego oraz 17 zł – opłata skarbową od pełnomocnictwa.

Z takim rozstrzygnięciem nie zgodzili się powodowie. Zaskarżając wyrok Sądu Okręgowego w Koszalinie z dnia 20 listopada 2017 roku w całości, zarzucili:

1. Sprzeczność faktycznych ustaleń Sądu z zebrany w sprawie materiałem

dowodowym polegający na przyjęciu, że:

a) pozwany wiedząc w momencie podpisywania umowy dzierżawy stacji paliw o konieczności wykonania hermetyzacji zbiorników paliwowych do końca 2012 r. „zgodził się aby powodowie nadal korzystali ze stacji”, podczas gdy stan faktyczny jest taki, że pozwany wiedząc powyższe podpisał umowę dzierżawy na czas określony tj. do końca 2017 r., a nie do momentu przedłużenia przez Ministra Gospodarki wymagalności hermetyzacji zbiorników;

b) ustaleniu że sprzedaż stacji podyktowana była złą sytuacją finansową powodów, których nie było stać na wykonanie hermetyzacji zbiorników ponieważ stan faktyczny był wprost przeciwny - pozwani prowadzili wówczas 5 stacji paliw, a 17 października 2007 r. nabyli od komornika stację paliw w B. za cenę 962.775,00 zł.;

c) pozwany „nie zobowiązywał się do modernizacji stacji paliw”, podczas gdy stan faktyczny jest taki, że pozwany gwarantowaną (podczas negocjacji zakupu nieruchomości) modernizację zaczął wykonywać w trakcie trwania umowy dzierżawy w ten sposób, że wybudował nową wiatę nad dystrybutorami jak również postawił nowy pawilon będący pomieszczeniem kasowym stacji wraz z zapleczem socjalnym dla obsługi stacji;

d) pozwany nie zamierzał prowadzić stacji paliw, nieruchomość chciał kupić tylko po to by wybudować tam sklep - błąd tego ustalenia Sądu polega na tym, że gdyby to ustalenie było faktyczne, to pozwany nie podpisałby z powodami umowy dzierżawy (w dniu 2 stycznia 2008 r.) na 10 lat i to po tym, jak miał już w garści od dnia 11.12.2007 r. akt własności nieruchomości, nadto materiał dowodowy wskazuje, że zaczął już na własny koszt modernizować stację paliw (wykonał nową wiatę nad dystrybutorami oraz postawił nowy pawilon kasowo-socjalny stacji paliw);

e) powodowie dopiero pismem z dnia 16.01.2012 r. „przypomnieli pozwanemu o obowiązku wykonania prac modernizacyjnych w stacji do końca 2012r.” oraz że w tej dacie „wymyślili własną wykładnię umowy”, podczas gdy stan faktyczny jest taki, że konieczność hermetyzacji zbiorników upływała z końcem 2012r. więc na logikę: jaka była przyczyna by pozwany angażował te środki wcześniej (jako przedsiębiorcy nie widzieliśmy też takiej potrzeby w latach wcześniejszych) i w związku z tym w odpowiedniej dacie czyniliśmy to przypomnienie - na rok wcześniej, nadto w 2011 roku pozwany omawiał w obecności powoda zlecenie wykonania hermetyzacji - zeznanie świadka p. C..

2. Naruszenie przepisów art. 471 w zw. z art. 662 i art. 694 k.c. sprowadzającego

się do wadliwej interpretacji przepisów o najmie, podczas gdy umowa dzierżawy w zasadniczy sposób różni się od umowy najmu, w szczególności jeśli chodzi o odpowiedzialność wynajmującego i wdzierżawiającego za rzecz oddaną do użytku;

3. Naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 65 § 2 k.c. poprzez jego niezastosowanie (dotyczy § 2 ust 2 umowy dzierżawy stacji paliw), tj. jeżeli zgodny zamiar stron jest trudny do ustalenia ze względu na rozbieżne zeznania, przy takiej ocenie istotne są nie tylko okoliczności zawarcia umowy, lecz również zachowanie stron już po jej zawarciu oraz sposób wykonania przez nie umowy, który może jednoznacznie przesądzać, co było wolą stron, niejasno wyrażoną w tekście umowy, nadto oświadczenie woli zawarte w umowie musi brać pod uwagę treść wszystkich jej postanowień, a nie jedynie fragmentu niejasnego oraz dążyć do nadania jej racjonalnego sensu, zgodnego z celem umowy i interesami stron, na podstawie całego zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego - szczególnym dowodem jest tu cofnięcie wypowiedzenia umowy dzierżawy datowane dnia 10 kwietnia 2012 r. podpisane osobiście przez pozwanego o brzmieniu: „ cofam oświadczenie z dnia 14 marca 2011r. o wypowiedzeniu umowy dzierżawy zawartej w dniu 2 stycznia 2008 roku. W konsekwencji uznaję, iż przedmiotowa umowa nadal wiąże strony i proszę o uregulowanie zaległych należności z tyt. przedmiotowej umowy w szczególności podatku od nieruchomości.” - data tego oświadczenia kategorię obala ustalenie Sądu, że umowa dzierżawy miała trwać dopóty, dopóki Minister Gospodarki będzie przedłużał wykonanie hermetyzacji;

4. Naruszenie przepisów poprzez błędną wykładnię art. 278 § 1 w zw. z art. 232 k.p.c. polegającą na przyjęciu, że powódowie nie zgłosili wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego - gdzie powódowie w sposób bardzo prosty i przejrzysty przedstawili wyliczenia, każde działanie szczegółowo ale zwięźle opisując - mając na względzie, że konieczność przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego powstaje tylko wtedy, gdy do wyjaśnienia istotnych dla sprawy okoliczności potrzebna jest tzw. wiedza specjalna, a pod pojęciem tym kryją się wszelkie informacje, które wykraczają poza zasób wiedzy przeciętnie wykształconego człowieka, podczas gdy Sąd może dopuścić opinię biegłego jako dowód z urzędu, a takie działanie będzie uzasadnione w sytuacji, gdy istnieje wysokie prawdopodobieństwo, że dochodzone roszczenie jest zasadne (co Sąd swym stwierdzeniem o nie powołaniu biegłego potwierdza -na przedostatniej stronie uzasadnienia - strony nie ponumerowane) oraz w sytuacji kiedy strony nie wskazały wyżej wskazanego wniosku, co można zakwalifikować katalogu „określonych” sytuacji, takich jak rażąca nieporadność strony działającej bez adwokata lub radcy prawnego, co na zamykającym rozpatrywaniu ww. sprawy posiedzeniu Sądu miało miejsce;

5. Naruszenie przepisów art. 363 § 2 k.c. w zw. z art. 415 k.c. poprzez jego niezastosowanie, podczas gdy wymienione w ww. przepisie szczególne okoliczności ustalenia wysokości odszkodowania zachodzą, a dowodem na to jest prawomocne rozstrzygnięcie w sprawie między stronami o odszkodowanie V GC 1015/11 Sądu Rejonowego w Koszalinie z dnia 12.11.2013r., gdzie jednoznacznie wskazano pozwanego jako sprawcę szkód wyrządzonych powodom z tytułu nie wykonywania zapisów umowy;

6. Naruszenie przepisów art. 227 k.p.c. poprzez dopuszczenie jako dowodu w sprawie opinii biegłego do spraw finansowo księgowych z dnia 24.10.2017 r. wykonanej do toczącego się między stronami przed Sądem Rejonowym w Koszalinie powództwa odszkodowawczego za niewykonywanie zapisów umowy dzierżawy stacji paliw za lata 2009 - 2013, ale nie uwzględnienie ustalonej kwoty odszkodowania z tej opinii (utrata korzyści biegły wskazał na kwotę 1.266.953,00 zł), podczas gdy stanowi niezbity dowód potwierdzający słuszność wysokości naszych wyliczeń w niniejszym powództwie;

7. Naruszenie prawa procesowego poprzez naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów, tj. naruszenie dyspozycji art. 233 par. 1 k.p.c., poprzez brak ustaleń Sądu Rejonowego na okoliczność wykazania istnienia związku przyczynowego pomiędzy działaniem (zaniechaniem) powoda, a powstaniem szkody oraz wypowiedzenia przez powodów umowy dzierżawy przed oznaczonym czasem, poprzez nieuwzględnienie szeregu czytelnych dowodów, tj.: korespondencja między stronami o nie wykonywaniu przez pozwanego zapisów umowy dzierżawy - 17 szt. pism na przestrzeni lat 2011 - 2014; wyroku V GC 1015/11 /powaga rzeczy osądzonej/ o odszkodowanie za niewypełnianie warunków umowy za lata 2010-2011 (za dalsze lata trwania umowy toczy się sprawa między stronami w Rejonowym Sądzie w Koszalinie); nieskuteczne wypowiedzenie umowy dzierżawy powodom z 2011 roku, którego celem było

pozbycie się dzierżawców z dzierżawionej stacji, podczas gdy wszystkie te dowody są istotne do wykazania ww. związków przyczynowo - skutkowych;

8. Naruszenie przepisów art. 233 w zw. z art. 231 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów przeprowadzonych w sprawie, dokonanej wybiórczo, wbrew zasadom logiki i doświadczenia życiowego, a nadto polegające na pobieżnym rozważeniu materiału dowodowego z akt sprawy oraz wyciągnięcie z tego materiału dowodowego wniosków nielogicznych, sprzecznych z tym materiałem; co spowodowało błędne ustalenia faktyczne w niniejszej sprawie.

9. Naruszenie dyspozycji art. 233 par. 1 k.p.c. poprzez nierozważenie przez Sąd wzajemnej relacji § 2 ust. 2 i § 8 ust. 1 umowy z dzierżawy z dnia 2 stycznia 2008r., podczas gdy zapisy te są wewnątrznie sprzeczne i wzajemnie się wykluczające;

10. Naruszenie przepisów art. 357<sup>1</sup> k.c. (normujących wystąpienie nadzwyczajnej zmiany stosunków, która to zmiana pociąga za sobą nadmierną trudność w spełnieniu świadczenia lub grozi jednej ze stron rażącą stratą oraz której wpływu na zobowiązanie strony nie przewidywały), poprzez nie uwzględnienie przez Sąd wniosku pozwanego o uwzględnienie tej przesłanki, podczas gdy jest bez wątplenia oświadczeniem pozwanego, iż umów należy dotrzymywać i związanych z nimi zobowiązań wobec strony przeciwnej.

Wskazując na powyższe zarzuty powodowie wnieśli o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku w całości poprzez uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania
2. zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów kosztów postępowania za obie instancje.

W uzasadnieniu powodowie szerzej omówili wyżej przywołane zarzuty podkreślając, że Sąd pominął fakt że umowa została zawarta na czas określony - 10 lat i jest to umowa dzierżawy stacji paliw, a nie najmu lokalu. Na mocy odesłania z art. 694 k.c. przepisy dotyczące najmu stosuje się do dzierżawy uzupełniająco, tzn. w sytuacjach, które nie zostały odmiennie uregulowane. Podkreślili, że odpowiednie stosowanie przepisów o najmie oznacza, iż stosuje się wyłącznie te przepisy, które nie stoją w sprzeczności z przepisami o dzierżawie. Przykładem takich przepisów jest art. 662 § 1 k.c, którego nie stosuje się do dzierżawy. Natomiast zgodnie z art. 697 k.c. w przypadku dzierżawy - wydzierżawiający zobowiązany jest do utrzymywania przedmiotu dzierżawy w stanie nadającym się do umówionego użytku, a dzierżawca jest

zobowiązany utrzymywać przedmiot dzierżawy w stanie nie pogorszonym, postanowienie - Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 15 kwietnia 1967 r. (III CZP 26/67, OSN 1967, Nr 11, poz. 196).

Powodowie zarzucili Sądowi błędną interpretację § 2 ust. 2 umowy, podkreślając, że zapisy umowy mają braki, ale wynika to z udowodnionego w sprawie faktu, że nad umową tą pracowali prawnicy, tak strony pozwanej jak i powodowe - co u stron skutkowało obdarzeniem tego dokumentu zbyt dużym zaufaniem i nie analizowaniem go należycie przez obie strony przed podpisaniem.

Podkreślili, że to Sąd powinien zbadać co było wolą stron przy podpisywaniu umowy i jeżeli zgodny zamiar stron jest trudny do ustalenia ze względu na rozbieżne zeznania, przy takiej ocenie istotne są nie tylko okoliczności zawarcia umowy, lecz również zachowanie stron już po jej zawarciu oraz sposób wykonania przez nie umowy, który może jednoznacznie przesądzać, co było wolą stron, niejasno wyrażoną w tekście umowy. Sąd natomiast powyższy materiał jednostronnie ocenił, na korzyść pozwanego, świadczy o tym pominięty przez Sąd dowód jakim jest cofnięcie wypowiedzenia umowy dzierżawy datowane dnia 10 kwietnia 2012 r. podpisane osobiście przez pozwanego.

Odnosząc się do twierdzenia Sadu co do braku wykazania wysokości poniesionej przez powodów szkody, wskazali, że Sąd nie rozpatrzył w tym zakresie materiału dowodowego, skupiając się wyłącznie na wywodzie o braku słuszności

wskazanego w powództwie okresu wskazanego przez powodów do wyliczenia wysokości szkody polegającej na utraconych korzyściach, uczynił powodom również zarzut że „powodowie w tym zakresie żadnych dowodów nie przedstawili. Powodowie podkreślili, że przedstawili stosowne, nieskomplikowane i przejrzyste wyliczenie szkody, wykonane z zastosowaniem najprostszych działań matematycznych, a obliczenia te zaopatrzone zostały w stosowne dokumenty (faktury, płace, roczne wydruki osiągniętej marży spółki itp.). W ocenie powodów dowód z opinii biegłego nie był konieczny.

Odnosząc się do twierdzeń Sadu dotyczących okres porównawczego do wyliczeń szkody dochodzonej przez powodów, podkreślili, że biegły nie może wyřęcać sądu i dokonywać oceny materiału dowodowego czy też wypowiadać się na temat zasadności stanowisk stron. Podkreślili, że nie mogli się odnieść do zysk i cen za lata 2014-2017, skoro stację paliw w S. przy ulicy (...) opuścili z końcem 2013 r.

Podkreślili, że ustalenie Sądu, że pozwany dowiedział się 31.12.2007r. o konieczności wykonania kosztownych nakładów w stacji paliw wykonując hermetyzację zbiorników jest błędne, informacja ta była znana obu stronom w trakcie negocjacji kupna-sprzedaży nieruchomości.

Z ostrożności procesowej powodowie podnieśli, że są skłonni przychylić się do wniosku pozwanego dotyczącego ewentualnego zastosowanie w tej sprawie przesłanki art. 357<sup>1</sup> k.c.

W świetle powyższego wskazali, że Sąd I Instancji naruszył zasadę swobodnej oceny dowodów przewidzianej w art. 233 KPC.

W imieniu pozwanego na rozprawie apelacyjnej w dniu 13 listopada 2019r. jego pełnomocnik wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie od powodów na rzecz pozwanego kosztów zastępstwa procesowego za II instancję w wysokości 10.800 zł i 17 zł tytułem opłaty sądowej od pełnomocnictwa.

### ***Sąd Apelacyjny zważył co następuje:***

Apelacja powodów nie zasługiwała na uwzględnienie.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, Sąd Okręgowy zebrał materiał dowodowy, który pozwala na ostateczne rozstrzygnięcie sporu, przy czym zauważyć należy, że w wyroku z dnia 18 kwietnia 2000 roku, I PKN 602/99, Sąd Najwyższy stwierdził, że uzasadnienie wyroku sądu drugiej instancji nie musi przedstawiać stanowiska w odniesieniu do każdego przeprowadzonego w sprawie dowodu. Z tego względu odniesienia do konkretnych tez czy ustaleń dowodowych Sądu Okręgowego formułowane będą w zakresie niezbędnym dla wyjaśnienia motywów wydania uzasadnianego wyroku. Sąd Apelacyjny nie dopatrył się takich wadliwości postępowania przed Sądem I instancji. Ustalenia faktyczne poczynione przez ten Sąd – w granicach objętych apelacją - są właściwe i kompletne, a wyprowadzone z nich wnioski nie budzą zastrzeżeń, w zakresie wynikającym z wydanego rozstrzygnięcia, choć nie ustrzegł się Sąd I instancji drobnych uchybień w zakresie ustalenia stanu faktycznego, które jednakże nie miały wpływu na prawidłowość wydanego wyroku.

Sąd Okręgowy w sposób prawidłowy zebrał i rozważył wszystkie dowody istotne z punktu widzenia rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, a oceniając je nie naruszył granic ich swobodnej oceny określonych przepisem art. 233 k.p.c. Nadto, do ustalonego stanu faktycznego zastosował właściwe przepisy prawa materialnego, szczególnie i właściwie przedstawiając w pisemnym uzasadnieniu przesłanki uzasadniające merytoryczne rozstrzygnięcie sprawy. Prawidłowo dokonane ustalenia faktyczne oraz należyte umotywowaną ocenę prawną sporu Sąd Apelacyjny w całości aprobuje, przyjmując je za własne. Nie podziela natomiast argumentów powodów podniesionych w treści złożonej w sprawie apelacji.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutów naruszenia przepisów postępowania Sąd Odwoławczy nie dopatrył się naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Lektura apelacji powodów w zakresie uzasadnienia powyższego zarzutu pozwala na przyjęcie, iż w zasadzie sprowadza się ona do zakwestionowania rozstrzygnięcia Sądu I instancji w zakresie uznania przez



ten sąd, że w okolicznościach niniejszej sprawy pozwany podpisując z powodami umowę dzierżawy stacji paliw „nie zobowiązał się do jej modernizacji”.

Wskazać w tym aspekcie należy, że zgodnie z art. 233 § 1 k.p.c., wiarygodność i moc dowodów Sąd ocenia według swego przekonania na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Jeżeli z określonego materiału dowodowego Sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub, gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (tak min. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 27.09.2002 r., II CKN 817/00, LEX nr 56906). Zaakcentować jednocześnie trzeba, że zarzucenie naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów może polegać tylko na podważeniu podstaw tej oceny z wykazaniem, że jest ona rażąco wadliwa lub oczywiście błędna (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 kwietnia 2004 roku, sygn. akt IV CK 274/03, LEX nr 164852). Skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przez sąd przepisu art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem może być jedynie przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 7 czerwca 2006 roku, sygn. akt I ACa 1407/05, LEX nr 278415). W szczególności skarżący powinni wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłuszne im je przyznając (tak Sąd Najwyższy m. in. w orzeczeniach z dnia: 23 stycznia 2001 r., IV CKN 970/00, LEX nr 52753, 12 kwietnia 2001 r., II CKN 588/99, LEX nr 52347, 10 stycznia 2002 r., II CKN 572/99, LEX nr 53136).

Na płaszczyźnie procesowej, skuteczność zarzutu dokonania przez Sąd I instancji błędnych ustaleń faktycznych, uzależniona jest od wykazania, iż Sąd ten wadliwie ocenił zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, a tym samym naruszył art. 233 § 1 k.p.c.

Na gruncie poczynionych wyżej rozważań, stwierdzić trzeba, że apelujący nie wykazali, aby Sąd I instancji naruszył powołany wyżej art. 233 § 1 k.p.c.

Powodowie odnosząc się do sprzeczności faktycznych ustaleń Sądu z zebrany w sprawie materiałem dowodowym podnoszą okoliczności, których nie wyprowadził wprost Sąd I instancji.

Pomimo, że istotnie umowa dzierżawy pomiędzy stronami została zawarta na czas określony, czyli do 31 grudnia 2017r., a nie do momentu przedłużenia przez Ministra Gospodarki wymagalności hermetyzacji zbiorników, to jednak powyższe nie oznacza, że umowa przewidywała i nakładała na pozwanego obowiązek wykonania hermetyzacji zbiorników. W powyższym zakresie prawidłowo sąd I instancji przywołał zapisy § 2 punkt 2 umowy w związku z § 8 pkt 1 umowy. Poza przywołanymi przez Sąd I instancji okolicznościami związanymi z rozumieniem przywołanego brzmienia umowy wskazać należy, że co do zasady art. 696 k.c. wskazuje, że to dzierżawca powinien wykonywać swoje prawa zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki i nie może zmieniać przeznaczenia przedmiotu dzierżawy bez zgody wydzierżawiającego.

Przywołany przez Sąd I instancji jak i powodów art. 694 k.c. wskazuje, że do dzierżawy stosuje się odpowiednio przepisy o najmie z zachowaniem przepisów poniższych, wśród których jest również art. 696 k.c., stwierdzający, że dzierżawca powinien wykonywać swoje prawo zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki i nie może zmieniać przeznaczenia przedmiotu dzierżawy bez zgody wydzierżawiającego. Taka struktura normatywna - w tym użycie zwrotu "zachowanie przepisów" poniższych oznacza przestrzeganie, stosowanie, "utrzymywanie" przepisów "w nienaruszonym stanie", tym samym uzasadnia wniosek, że art. 696 i następne kodeksu cywilnego mają zastosowanie w pełni, wprost, bez jakichkolwiek ograniczeń, i jednocześnie wyłączają odpowiednie stosowanie przepisów o najmie w takim stopniu, w jakim powodowałyby to kolizję z "przepisami poniższymi", tj. ograniczało, wyłączało lub deformowało zakres ich stosowania i przestrzegania ("zachowania"). Oznacza to, że stosowanie przepisów o najmie,

w tym art. 662 § 1 k.c., naruszenie którego zarzucają powodowie, w istocie nie może zakłócać stosowania art. 696 k.c. w sposób niepozwalający na jego "zachowanie".

W art. 696 k.c. określono obowiązki i ograniczenia, którym podlega dzierżawca, przez nakazanie mu wykonywania praw zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki oraz zakazanie zmiany przeznaczenia przedmiotu dzierżawy bez zgody wydzierżawiającego. Zakres unormowania objętego art. 662 § 1 k.c. jest odmienny, nie dotyczy bowiem zmiany przeznaczenia rzeczy, lecz wskazuje, że Wynajmujący powinien wydać rzecz najemcy w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać ją w takim stanie przez czas trwania najmu. Zatem regulacja przepisów o dzierżawie pozwala w realiach niniejszej sprawy na odpowiednie (w zakresie nie uregulowanym w przepisach o dzierżawie) stosowanie przepisów o najmie, w tym art. 662 § 1 k.c. Słusznie w tym zakresie zwraca jednak uwagę sąd I instancji, że powyższy obowiązek może być przez strony modyfikowany w taki sposób, że to również dzierżawca przejmuje obowiązek, który w zwykłym stanie rzeczy go nie obciąża, a jako że nie jest to przepis bezwzględnie obowiązujący pierwszeństwo należy przyznać uregulowaniom umownym.

W tym zakresie umowa zawarta pomiędzy stronami nie pozostawia wątpliwości, że jak wynika z przywołanego powyżej § 2 pkt 2 umowy strony dokładnie wskazały, że stan techniczny przedmiotu dzierżawy w dniu zawarcia umowy (to jest w dniu 2 lutego 2008r.) oraz wykaz i stan urządzeń technicznych trwale związanych z przedmiotem dzierżawy jest Dzierżawcom znany i z tego tytułu w okresie wykonywania tej umowy i co ważne również po jej zakończeniu ( bez doprecyzowania sposobu zakończenia danej umowy) Dzierżawcy nie będą rościli sobie pretensji finansowych i prawnych do Wydzierżawiającego. Powyższy zapis w powiązaniu z § 8 nie daje podstaw do twierdzenia, że to na Wydzierżawiającym spoczywał obowiązek wykonania hermetyzacji zbiorników wobec zmiany przepisów w powyższym zakresie. Powyższego stwierdzenia – w ocenie Sądu Apelacyjnego – nie zmienia żaden z punktów przywołanego § 8 umowy. Punkt 1 § 8 wprost wskazuje, że to na powodach jako dzierżawcach spoczywa obowiązek utrzymywania przedmiotu dzierżawy wraz z jego wyposażeniem w należyтым stanie technicznym oraz poza drobnymi, bieżącymi naprawami również zapewnienie należytej zgodnej z przepisami o ochronie środowiska eksploatacji stacji paliw. Powyższe z połączeniu z § 8 punktem 3 umowy (dzierżawcy mogą dokonywać zmiany lub przeróbki w przedmiocie dzierżawy, wyłącznie za pisemną zgodą i na warunkach określonych przez Wydzierżawiającego. Dotyczy to również zmian i przeróbek w wyposażeniu przedmiotu dzierżawy w instalacje elektryczne) nie oznacza, że obowiązek wykonania hermetyzacji paliw spoczywał na pozwanym. Powyższe zapisy oznaczają tylko tyle, że gdyby powodowie chcieli je samodzielnie wykonywać musieli by wcześniej uzyskać zgodę pozwanego. Zatem twierdzenia Sądu I instancji odnoszące się do art. 662 § 1 k.c., w tym wynikającego z tego artykułu obowiązku utrzymywania przedmiotu najmu (dzierżawy) w stanie przydatnym do umówionego użytku przez czas trwania umowy najmu; mogły być wolą stron inaczej uregulowane. W tym zakresie prawidłowo Sąd I instancji wskazał, że zarówno powodowie jak i pozwany w dacie zawierania umowy posiadali wiedzę o obowiązku dostosowania stacji paliw do końca 2012r. do obowiązujących przepisów. Z taką sytuacją mamy do czynienia w niniejszej sprawie. Powyższe przy uwzględnieniu materiału dowodowego, w tym przywołanej wiedzy stron co do ewentualności wejścia w życie przepisów nakładających na podmioty prowadzące stacje paliw konieczność wykonania hermetyzacji zbiorników, w połączeniu ze stanowiskiem pozwanego co do braku woli prowadzenia w tym miejscu stacji paliw, której to stacji faktycznie pozwany nie prowadzi, a co powodowie przyznali na rozprawie apelacyjnej, dawało podstawy do przyjęcia, że pozwany nie będąc zainteresowanym prowadzeniem stacji paliw, nie miał interesu w wykonywaniu hermetyzacji zbiorników.

Zatem konstatacja sądu, co do braku zainteresowania prowadzenia przez pozwanego stacji paliw jest jak najbardziej uprawniona, a w konsekwencji logicznym jest nieinwestowanie w stację paliw znacznych środków finansowych, przy relatywnie niskim czynszu, jaki zgodnie z umową płacili powodowie. Powyższego nie zmienia również okoliczność, że w istocie pozwany cofnął swoje oświadczenie o wypowiedzeniu umowy dzierżawy ( z dnia 14 marca 2011r.), zwłaszcza, że wprost pozwany wskazał, że uznaje, że umowa (pierwotna) nadal wiąże strony. Tu rację należy przyznać powodom, że umowa po owym oświadczeniu o cofnięciu wiąże dalej ze wszystkimi jej zapisami, w tym również co do daty końcowej jej obowiązywania, pozwany nie twierdził, że jest inaczej.

Powyższe wskazuje, że Sąd Apelacyjny nieco inaczej niż Sąd I instancji przyjmuje obowiązki stron w zakresie wynikającym z ewentualnych inwestycji, a wynikające z umowy (argument z art. 65 § 2 k.c.). W szczególności umowa

nie nakładała na pozwanego obowiązku wykonania hermetyzacji zbiorników, a powodowie gdyby chcieli je wykonać musieliby uzyskać zgodę pozwanego jako Wydzierżawiającego.

Sąd Apelacyjny zwraca również uwagę na § 9 umowy, który podobnie jak § 2 pkt 2 umowy odnosząc się do zakończenia umowy dzierżawy wskazuje ogólnie na zakończenie dzierżawy odwołując się do obowiązku Dzierżawcy zwrotu przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym ponad zwykłe zużycie. Co więcej § 9 pkt 1 zdanie drugie umowy wyraźnie wskazuje, że powyższy obowiązek (zwrotu przedmiotu dzierżawy) ciąży na dzierżawcach bez względu na tryb i sposób rozwiązania umowy.

Okoliczności związane z sytuacją powodów i ich możliwościami finansowymi co do wykonania zbiorników nie ma większego znaczenia dla rozstrzygnięcia, bowiem w istocie jak słusznie ustalił Sąd I instancji na etapie prowadzenia negocjacji pomiędzy stronami co do zakupu przez pozwanego terenu od powodów, powodowie nie mieli wiedzy, że termin do wykonania hermetyzacji zbiorników zostanie przedłużony, a późniejsze zawarcie (już po sprzedaży terenu Pozwanemu) umowy dzierżawy, może wskazywać, że w istocie powodowie nadal byli zainteresowani prowadzeniem stacji paliw, niemniej zdecydowali się na sprzedaż, wobec konieczności zainwestowania środków finansowych w hermetyzację stacji paliw. Próba przerzucenia przez powodów obowiązku wykonania hermetyzacji zbiorników na pozwanego nie wynika jednak z zawartej pomiędzy stronami umowy, jak również ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w tym z zeznań świadka J. C. (1). Prawidłowo Sąd I instancji wskazał, że co do zasady zeznania powyższego świadka nie dają podstaw do przyjęcia, że to pozwany zlecał świadkowi wykonania kosztorysu dostosowania stacji do wymogów rozporządzenia. Podniesiona przez Sąd I instancji okoliczność, że to pozwany jako właściciel terenu miał jedynie zaakceptować przygotowywany przez świadka kosztorys niezbędnych prac nie wynika z materiału dowodowego zgromadzonego w toku postępowania. W tym zakresie co niezwykle istotne świadek J. C. (1) zeznał, że ofertę hermetyzacji miał przedstawić Panu M., co więcej taką ofertę faktycznie przedstawił Panu M.. Dalej świadek jedynie wskazuje, na swoje przypuszczenia co do tego, że to pozwany według świadka miał wykonać płaszczy, co wiązało z tym, że wspólnie z panem M. w sprawie tych kosztów udali się do pozwanego do B., co więcej świadek wprost wskazuje, że mówiąc, iż to pozwany miał wyrazić zgodę na kosztorys, wiązało powyższe właśnie z tym, że wspólnie z Panem M. udał się do B.. Pamiętał jednak świadek, że pozwany w sprawie wykonania hermetyzacji zbiorników nigdy ze świadkiem się nie kontaktował.

W ocenie Sądu Apelacyjnego zeznania powyższego świadka pozostają w zgodzie z § 8 punkt 3 umowy, który już wyżej został przytoczony. W konsekwencji okoliczność, że powodowie dopiero pismem z dnia 16 stycznia 2012r. wskazali pozwanemu na konieczność wykonania owych płaszczy nie zmienia w żadnym zakresie wyżej przywołanych dowodów i wyprowadzonych w oparciu o te dowody wniosków.

Tym samym zarzuty sformułowane w punkcie I a-e apelacji, a także pozostałe zarzuty procesowe (278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 232 k.p.c.; 227 k.p.c. ; jak i 233§ 1 k.p.c.) w żadnym zakresie nie zasługują na uwzględnienie.

Nadto w ocenie Sądu I instancji prawidłowa jest konstatacja Sądu Okręgowego, że niezależnie od powyższej przywołanych okoliczności powodowie nie wykazali szkody.

Ogólnie wskazać należy, że szkodę w rozumieniu art. 361 k.c. stanowi różnica pomiędzy stanem majątkowym poszkodowanego, który powstał po nastąpieniu zdarzenia powodującego uszczerbek, a stanem, jaki by w jego majątku istniał, gdyby zdarzenie nie nastąpiło. Naprawienie szkody obejmuje zarówno wyrównanie strat, które poszkodowany poniósł, jak i utracone korzyści, które mógłby osiągnąć gdyby mu szkody nie wyrządzono, przy czym zobowiązanie do zapłaty odszkodowania obejmuje tylko normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła. Istnienie związku przyczynowego ma wpływ bezpośredni na ustalenie odszkodowania. Stanowi bowiem przesłankę odpowiedzialności, decydując o tym czy dana osoba w ogóle ponosi odpowiedzialność za szkodę i jakie są granice tej odpowiedzialności. Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy pierwotne znaczenie ma ustalenie istnienia normalnego związku przyczynowego, a ocena czy określony skutek jest „normalny” (typowy, występujący w zwykłej kolejności rzeczy) zawsze powinna być dokonana na podstawie całokształtu okoliczności konkretnej sprawy, przy uwzględnieniu zasad doświadczenia życiowego (tak Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 20 lutego 2002r, w sprawie V CKN

908/00, nie publ.). O szkodzie zaś decyduje uszczerbek - zmniejszenie majątku poszkodowanego, który nastąpił wbrew jego woli. Taką wykładnię zaprezentował także Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z 18 maja 2004 r. (III CZP 24/04, nie publ.) wskazując dodatkowo, iż samo określenie rozmiaru szkody nie przesądza jeszcze o wysokości odszkodowania. Każdorazowo granice obowiązku naprawienia szkody wyznaczone są przez normalny związek przyczynowy między zdarzeniem wywołującym uszczerbek, a szkodą. Zarówno w doktrynie jak i orzecznictwie ugruntowane jest przyjęte przez Sąd I instancji stanowisko, że w przypadku szkody polegających na utraconych korzyściach koniecznym jest wykazanie, że szkoda pozostaje w normalnym związku z zaistniałymi zdarzeniami.

Powodowie dochodząc szkody w postaci utraconych korzyści za okres od lutego 2014r. do końca obowiązywania umowy, to jest do grudnia 2017r. w istocie odwoływali się do zysku, który osiągnęli w okresie styczeń 2008 do marca 2009. Słusznie wskazał Sąd I instancji, że wysokość odszkodowania obliczali przy uwzględnieniu zysku osiągniętego przez nich w okresie styczeń 2008 do marca 2009. Poza okolicznościami przywołanymi przez Sąd I instancji, że oba okresy nie mają ze sobą nic wspólnego, słusznie Sąd I instancji podkreślił, że powodowie powinni wykazać jaki możliwy byłby zysk do osiągnięcia przez nich w okresie, za który dochodzą utraconych korzyści. Powyższe wymagało uwzględnienia kosztów działalności z okresu, za który powodowie dochodzą utraconych korzyści, w szczególności kosztów cen paliwa, marży w owym okresie, ilości hipotetycznej sprzedawanego paliwa, czy wreszcie ewentualnej konkurencji w pobliżu, ewentualnych kosztów zatrudnienia pracowników. Wykazanie powyższych okoliczności z pewnością wymagało wiadomości specjalnych, a powodowie poprzestali na samodzielnym wyliczeniu utraconych korzyści. Słusznie Sąd I instancji wskazuje, że powodowie, mimo nie posiadania pełnomocnika zawodowego jako osoby prowadzące działalność gospodarczą, a nadto prowadzący inne postępowania, w których dowód z opinii biegłego był przeprowadzany (jak w sprawie V GC 1015/11 Sądu Rejonowego w Koszalinie, dotycząca dochodzenia przez powodów od pozwanego odszkodowania) mieli wiedzę o konieczności wykazania podnoszonych okoliczności poprzez zawnieszkowanie dowodu z opinii biegłego. Słusznie tym samym przyjął Sąd I instancji, że samodzielne wyliczenia przez powodów utraconych korzyści w oparciu o opinię biegłego zawartą w innej sprawie, a nadto dotyczącą innego okresu (bo około 5 lat wcześniej) nie mogło stanowić bazy do wyliczeń przez powodów utraconych korzyści za okres dochodzony pozwem, bez uwzględnienia zmian jakie nastąpiły w okresie 2008-2009 w porównaniu od II. 2014 do XII 2017. W konsekwencji nie było rolą sądu zastępowanie strony – profesjonalisty w zakresie poszukiwania dowodów na potwierdzenie prawidłowości wyliczeń przedstawionych przez powodów.

Nie doszło również do naruszenia przepisów prawa materialnego. Powodowie próbują wyciągać dalej idące wnioski z wydanego na ich korzyść wyroku Sądu Rejonowego w Koszalinie wydanego w sprawie V GC 1015/11. W tym zakresie wskazać należy, że zgodnie z art. 366 k.p.c. wyrok prawomocny ma powagę rzeczy osądzonej tylko co do tego, co w związku z podstawą sporu stanowiło przedmiot rozstrzygnięcia, a ponadto tylko pomiędzy tymi samymi stronami. Wbrew stanowisku apelujących nie sposób przyjąć, że okoliczność przyjęcia, że pozwany zgodnie z wyżej przywołanym wyrokiem zobowiązany został do zapłaty na rzecz powodów odszkodowania za utrudnienia w prowadzeniu działalności w trakcie prowadzenia przez powoda budowy składu budowlanego przesądzała o jego odpowiedzialności za utracone korzyści po odstąpieniu przez powodów od umowy. Powyższego nie zmienia dopuszczona przez sąd I instancji opinia w sprawie V GC 231/14 a dołączona do pisma powodów z dnia 18 listopada 2017r. Powyższa opinia dotyczy innego okresu, a nadto został sporządzona w innym postępowaniu, a nadto powodowie czyniąc własne wyliczenia w istocie nie wykazali zasadności i prawidłowości wyliczenia dochodzonej pozwem kwoty. Powyższe jednak jest wskazane jedynie marginalnie, bowiem – jak wyżej wskazano – powodowie nie wykazali, by to na pozwanym ciążył obowiązek wykonania hermetyzacji stacji paliw.

Nie sposób również przyjąć, aby Sąd I instancji naruszył art. 357<sup>1</sup> k.c. poprzez niezastosowanie powyższego przepisu. Klauzula rebus sic stantibus wynikająca z powyższego artykułu ma zastosowanie tylko wtedy, gdy strony nie mogły przewidzieć nadzwyczajnej zmiany stosunków. Klauzula ta ma charakter wyjątkowy, nie podlega wykładni rozszerzającej. Nadzwyczajna zmiana stosunków to zdarzenia zewnętrzne względem stron o charakterze powszechnym, niezależne od woli stron i zupełnie wyjątkowe. Z taką sytuacją nie mamy do czynienia w niniejszej sprawie stąd nie sposób przyjąć, aby powyższy przepis mógł znaleźć zastosowanie w niniejszej sprawie. Tym samym nie można mówić o jego naruszeniu, poprzez jego niezastosowanie.

Powyższe zdecydowało o oddaleniu apelacji jako bezzasadnej zgodnie z dyspozycją art. 385 k.c.

W punkcie II. zgodnie z rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie , w szczególności z § 2 punkt 7 cytowanego rozporządzenia przy oznaczonej w apelacji wartości przedmiotu zaskarżenia, oraz mając na uwadze, że pełnomocnik pozwanego wstąpił do sprawy na etapie postępowania apelacyjnego należy mu się 100% wynagrodzenia zgodnie z § 10 punkt 2 cytowanego rozporządzenia , o czym orzeczono w punkcie II. wyroku.

Halina Zarzeczna Agnieszka Sołtyka Krzysztof Górski