

Sygn. akt VIII GC 298/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 lipca 2017 r.

Sąd Okręgowy w Szczecinie, Wydział VIII Gospodarczy,

w składzie:

Przewodniczący: SSO Agnieszka Kądziołka

protokolant: Eliza Sandomierska

po rozpoznaniu dnia 20 czerwca 2017 r. w S.

na rozprawie

sprawy z powództwa Agencji Nieruchomości Rolnych w W.

przeciwko Przedsiębiorstwu Produkcyjnemu i Usługowo-Handlowemu (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w P.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej Przedsiębiorstwa Produkcyjnego i Usługowo-Handlowego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. na rzecz Agencji Nieruchomości Rolnych w W. kwotę 571.398,91 zł (pięćset siedemdziesięciu jeden tysięcy trzystu dziewięćdziesięciu ośmiu złotych dziewięćdziesięciu jeden groszy) z odsetkami od tej kwoty liczonymi w stosunku rocznym od dnia 22 listopada 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. w wysokości odsetek ustawowych, a od dnia 1 stycznia 2016 r. – w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie;

II. oddała powództwo w pozostałym zakresie;

III. rozstrzyga o kosztach procesu z zastosowaniem zasady odpowiedzialności za wynik sprawy, przy założeniu, że powódka wygrała sprawę w 28%, oraz pozostawia ich szczegółowe wyliczenie i stosunkowe rozdzielenie referendarzowi sądowemu po uprawomocnieniu się wyroku.

III. **Sygn. akt VIII GC 295/15**

UZASADNIENIE

Powódka Agencja Nieruchomości Rolnych w W. wniosła 26 czerwca 2015 r. pozew przeciwko Przedsiębiorstwu Produkcyjnemu i Usługowo-Handlowemu (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. (w gminie T.) o zapłatę kwoty 2.315.320 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 23 października 2014 r. do dnia zapłaty, a także domagała się zasądzenia na swoją rzecz kosztów postępowania. Podstawy swojego roszczenia upatrywała w tym, że łączyła ją z pozwaną umowa dzierżawy gruntów rolnych w obrębie S. w gminie T., na których to gruntach znajdowały się także zabudowania byłego Państwowego Gospodarstwa Rolnego, które to zabudowania w okresie dzierżawy uległy dewastacji, za co winą obarczała dzierżawcę i domagała się zapłaty wskazanej w żądaniu pozwu kwoty, jako naprawienia szkody przejawiającej się w różnicy pomiędzy wartością, jaką miałyby budynki, gdyby pozwana przestrzegала warunków umowy, a wartością jaką miały budynki po zakończeniu umowy. Przez przestrzeganie umowy powódka rozumiała przy tym to, że przez okres trwania umowy stan budynków nie ulegałby pogorszeniu większemu niż pogorszenie wynikające z normalnego zużycia rzeczy, gdyby pozwana dokonywała konserwacji i remontów budynków oraz budowli i urządzeń wchodzących w skład przedmiotu dzierżawy, z częstotliwością wynikającą z zasad

prawidłowego użytkowania. Wywodziła też, że to z uwagi na doprowadzenie do dewastacji zabudowań wypowiedziała pozwanej umowę dzierżawy. Podstawy prawnej żądania powódka upatrywała natomiast w art. 675 k.c.

Pozwana złożyła odpowiedź na pozew, w której domagała się oddalenia powództwa w całości oraz zasądzenia na jej rzecz kosztów procesu. Ustosunkowując się do twierdzeń pozwu przyznała, że strony łączyła umowa dzierżawy nr (...) z dnia 15 lutego 1994 r., do której zawarto kolejno osiem aneksów, zgodnie z ostatnim z nich umowa obejmowała działki nr (...) o łącznej powierzchni 87,5825 ha, a także przyznała, że umowa ta uległa rozwiązaniu. Zakwestionowała jednakże okoliczności rozwiązania umowy podnosząc, że zgodnie z postanowieniem I.1. aneksu nr (...) do umowy dzierżawy umowa miała łączyć strony do dnia 31 sierpnia 2014 r., wobec czego wypowiedzenie umowy pismem z dnia 28 sierpnia 2014 r. z uwagi na rzekome jej naruszenia jawiło się w ocenie pozwanej jako zabieg wyłącznie przedprocesowy, mający na celu wzmocnienie stanowiska strony powodowej.

Ponadto pozwana podniosła, że obie strony od samego początku wiedziały, że pozwana nie będzie korzystać z dzierżawionych zabudowań byłego PGR-u, a tylko z gruntów rolnych (zatem, że budynki te faktycznie nie będą dzierżawione), jak też powódka była świadoma pogarszającego się przez okres 20 lat stanu zabudowań, jednak nie zgłaszała przez cały ten okres żadnych zastrzeżeń, a tym bardziej nie podjęła wówczas żadnych kroków w celu rozwiązania umowy. Powołała się w tym zakresie pozwana przede wszystkim na § 12 ust. 2 umowy tak w brzmieniu pierwotnym, jak i w brzmieniu nadanym aneksem nr (...) do umowy, z którego wywodziła obowiązek wydzierżawiającego zgłaszania zastrzeżeń do sposobu wykonywania umowy przez dzierżawcę, zaś w zaniechaniu powódki w tym względzie upatrywała jej zgody na degradację zabudowań, czy też ewentualnie przyczynienia się powódki do powstania szkody (stosownie do art. 362 k.c.).

Wreszcie podniosła też zarzut nadużycia prawa podmiotowego (art. 5 k.c.) przez powódkę poprzez żądanie zapłaty odszkodowania w niniejszej sprawie, skoro przez okres dwudziestu lat dzierżawy nie zgłaszała żadnych zastrzeżeń co do stanu budynków, a co więcej dawała do zrozumienia pozwanej, że budynki te jej nie interesują, by następnie zażądać zapłaty odszkodowania za utratę ich wartości. Ponadto powódka miała budować w pozwanej od początku przekonanie, że zabudowania te jako postpegeerowski relikw nie mają żadnej wartości rynkowej i mają być w przyszłości rozebrane. Pozwana wywodziła też, że w jej ocenie obecne wymogi (normy) dotyczące warunków technicznych prowadzenia gospodarstwa rolnego i tak nie pozwalałyby na korzystanie z tych zabudowań (choćby i w stanie niepogorszonym) zgodnie z ich przeznaczeniem.

Powódka w dalszym piśmie przygotowawczym z dnia 24 listopada 2015 r. podtrzymała swoje dotychczasowe stanowisko, a nadto wskazała, że w jej ocenie kwestia prawidłowości wypowiedzenia umowy jest bez znaczenia dla sprawy (choć według niej wypowiedzenie było jednak skuteczne), jak też bez znaczenia miałyby być to, że nie formułowała wobec pozwanej pisemnych zaleceń (czy wezwań) podjęcia czynności mających na celu zabezpieczenie zabudowań, bowiem obowiązek utrzymania ich w należyтым stanie i tak spoczywał na pozwanej, zaś powołany przez pozwaną § 12 ust. 1 umowy przyznawał powódce uprawnienie, a nie nakładał na nią obowiązek. Zakwestionowała też, ażeby „brak współdziałania” wydzierżawiającego mógł polegać na tym, że nie czyni on dzierżawcy zarzutów co do nienależytego wykonywania przezeń umowy. Podobnie wypowiedzenie umowy z uwagi na nienależyte jej wykonywanie przez pozwaną było uprawnieniem powódki, a nie jej obowiązkiem. Powódka zaprzeczyła ponadto, ażeby wolą stron było, aby zabudowania znajdujące się na wydzierżawionych działkach nie były przedmiotem dzierżawy, jak i że były nieprzydatne do prowadzenia działalności i miały w następnych latach podlegać likwidacji.

Pismem z dnia 26 kwietnia 2017 r. powódka ograniczyła powództwo o kwotę 77.601,09 zł z uwagi na zaspokojenie roszczenia poprzez dokonane przez powódkę dnia 14 marca 2017 r. potrącenie wierzytelności dochodzonej pozwem z wierzytelnością pozwanej z tytułu zwrotu nakładów na produkcję w toku na działkach nr (...) obrębu S. w gminie T..

Na rozprawie w dniu 20 czerwca 2017 r. powódka sprecyzowała, że co do kwoty 77.601,09 zł z odsetkami od dnia 23 października 2014 r. cofa pozew i zrzeka się roszczenia.

Postanowieniem z dnia 20 czerwca 2017 r. Sąd Okręgowy umorzył postępowanie co do kwoty 77.601,09 zł, tj. ponad żądanie zapłaty kwoty 2.237.718,91 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi w stosunku rocznym od dnia 23 października 2014 r.

Postanowienie jest prawomocne.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Przedsiębiorstwo Produkcyjne i Usługowo-Handlowe (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. (gmina T.) powstała 1 września 1993 r. i prowadzi działalność w zakresie upraw rolnych. Wspólnikami spółki są: większościowym – (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, mniejszościowym – E. S., zaś jej członkami zarządu J. T. (od 2010 r.) i E. S. (od 2001 r. do 2014 r.). W latach 2000-2010 prezesem zarządu był natomiast H. S.. Pracownikiem spółki (...) od wielu lat był z kolei M. M..

Dowód: informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców KRS spółki (...) z 6.08.2015 r. (k. 120-126);

zeznania świadka H. S. (k. 350-351, 353);

zeznania świadka E. S. (k. 351-351v, 353);

przesłuchanie reprezentanta pozwanej J. T. (k. 364v-365v);

zeznania świadka M. M. (k. 349v-350, 353).

Dnia 15 lutego 1994 r. (...) sp. z o.o. z siedzibą w Stołecznej (w gminie T.) zawarła z Agencją Własności Rolnej Skarbu Państwa (obecnie pod nazwą Agencja Nieruchomości Rolnych) umowę dzierżawy nieruchomości rolnej nr S. (...) (...), której przedmiotem była nieruchomość rolna wchodząca w skład (...) Skarbu Państwa określana nazwą (...), położona w gminie T., w ówczesnym województwie (...), o łącznej powierzchni 349,31 ha (w tym 4,10 ha terenów zabudowanych) – szczególnie wskazane w załączniku nr 1 do umowy – oraz budynki, budowle i urządzenia trwale z nimi związane, wchodzące w skład przedmiotu dzierżawy, a określone w wykazie stanowiącym załącznik nr 2 do umowy.

Umowa – stosownie do jej § 3 ust. 1 – została zawarta na okres 10 lat licząc od dnia 31 stycznia 1994 r. i mogła zostać przedłużona przez strony na kolejny określony okres. Wydzierżawiający zobowiązał się przy tym oddać dzierżawcy przedmiot dzierżawy i pozostawić go w jego użytkowaniu wraz z prawem pobierania pożytków naturalnych przez okres trwania umowy z zastrzeżeniem ust. 3, zgodnie z którym wydzierżawiający zastrzegł sobie podczas trwania umowy prawo wyłączenia z przedmiotu dzierżawy do 10% gruntów, nie więcej jednak niż 1% rocznie. Zgodnie z § 4 z przekazania przedmiotu umowy miał zostać sporządzony protokół zdawczo-odbiorczy na dzień 31 stycznia 1994 r., który to miał stanowić integralną część umowy jako jej załącznik nr 3.

W § 5 ust. 1 umowy dzierżawca zobowiązał się używać przedmiotu dzierżawy zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki w celu wykonywania na nim działalności gospodarczej i nie mógł zmieniać jego przeznaczenia bez zgody wydzierżawiającego. Ponadto dzierżawca w ust. 2 zobowiązał się do wykupienia majątku ruchomego przynależnego do przedmiotu dzierżawy na zasadach określonych w odrębnej umowie (pkt 1) oraz do wstąpienia w prawa i obowiązki wydzierżawiającego wynikające z umów cywilnoprawnych, których wykaz stanowił załącznik nr 4 do umowy (pkt 2).

Zgodnie z § 7 ust. 1 umowy dzierżawca zobowiązał się do utrzymania na własny koszt przedmiotu dzierżawy przez okres jej trwania w taki sposób, aby jego poszczególne składniki nie uległy pogorszeniu, z wyjątkiem pogorszenia wynikającego z normalnego zużycia rzeczy. W szczególności dzierżawca zobowiązał się do dokonywania konserwacji i remontów budynków i budowli oraz urządzeń wchodzących w skład przedmiotu umowy dzierżawy na swój koszt, z częstotliwością wynikającą z zasad ich prawidłowego użytkowania (ust. 2). Za konserwację i remonty miały być przy

tym uznawane roboty mające na celu przywrócenie utraconych cech użytkowych, przywrócenie poprzedniego poziomu użyteczności lub też poprawę poziomu technicznego obiektów (ust. 3).

Nadto dzierżawca w § 10 umowy obowiązował się, że po zakończeniu dzierżawy zwróci wydzierżawiającemu przedmiot dzierżawy w stanie nie pogorszonym, wynikającym z zasad prawidłowej gospodarki, bez obowiązku zwrotu przez wydzierżawiającego równowartości nakładów poczynionych przez dzierżawcę, za wyjątkiem nakładów powiększających wartość przedmiotu dzierżawy poczynionych za zgodą wydzierżawiającego i przy uprzednim uzgodnieniu ich rozliczenia.

Stosownie do § 12 ust. 1 umowy wydzierżawiający zastrzegł sobie lub osobie przez siebie upoważnionej prawo wstępu na teren przedmiotu umowy dzierżawy i dokonania oględzin poszczególnych jego składników w celu skontrolowania przestrzegania przez dzierżawcę postanowień umowy. Ustępowi 2 wskazanej jednostki redakcyjnej strony nadały zaś następujące brzmienie: „W razie stwierdzenia naruszenia postanowień niniejszej umowy Wydzierżawiający przedstawi Dzierżawcy w terminie 7 dni od ostatniego dnia oględzin przedmiotu dzierżawy pisemne uwagi. Dzierżawcy przysługuje prawo do złożenia w ciągu 2 tygodni pisemnych wyjaśnień w sprawie przedstawionych uwag.”.

Obowiązki związane z uiszczaniem należności publicznoprawnych związanych z przedmiotem dzierżawy oraz wysokość czynszu strony określiły z kolei w § 14 i 15 umowy.

Zgodnie z § 17 wydzierżawiającemu przyznano kompetencję rozwiązania umowy bez zachowania ustawowego terminu wypowiedzenia, w przypadku jeżeli dzierżawca dopuści się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności lub gdy nie wykona zobowiązań określonych w § 5 i 14 ust. 1 lub też gdy uniemożliwi wydzierżawiającemu wykonanie uprawnień określonych w § 12.

Stosownie wreszcie do § 19 umowy wszelkie jej zmiany wymagały formy pisemnej pod rygorem nieważności.

Dowód: umowa dzierżawy nr (...) z 15.02.1994 r. (k. 10-16).

Na dzień 31 stycznia 1994 r. wartość budynków na nieruchomości S. II przeznaczonych do dzierżawy dla spółki (...), a obejmujących fermę krów na 497 stanowisk – zgodnie z wykazem budynków (...) S. – wynosiła 5.075.728.450 zł (sprzed denominacji) i obejmowała umorzenie środków trwałych o wartości około 19,5%, co świadczyło o dotychczasowym normatywnym zużyciu tych obiektów.

Dowody: załącznik nr 1 – wykaz budynków (...) S. – (...) (k. 203);

opinia biegłego sądowego Z. A. z 15.10.2016 r. (k. 419-433).

Ferma krów objęta umową dzierżawy została wybudowana około 1970-1980 r. (prawdopodobnie w 1976 r.) jako zabudowania ówczesnego Państwowego Gospodarstwa Rolnego w postaci całego kompleksu, na który składał się: budynek socjalno-biurowy (administracyjny), kotłownia, cztery obory, hala udojowa, stodoła, garaże, trafostacja, dwa budynki gospodarcze oraz silos do kiszzonek na południe od stodoły. Obory były przy tym połączone łącznikiem w taki sposób, że można było między nimi przechodzić. Budynki w większości zostały zbudowane z prefabrykowanych elementów, które łączone były na miejscu budowy, m.in. za pomocą elementów stalowych. Niektóre dachy (m.in. nad oborami) ściągnięte były ściągiem stalowym, z kolei inne wykonano w postaci stropu żelbetowego.

Dowody: zeznania świadka Z. P. (k. 349-349v, 353);

zeznania świadka T. G. (k. 351v-352, 353);

zeznania świadka P. K. (k. 364-364v);

opinia biegłego sądowego Z. A. z 20 września 2015 r. (k. 133-157 akt Sądu Rejonowego w Gryfinie w sprawie I Co 60/15);

opinia biegłego sądowego Z. A. z 15.10.2016 r. (k. 419-433).

Na przestrzeni ponad dwudziestu lat obowiązywania umowy dzierżawy nr (...) między spółką (...) a Agencją Nieruchomości Rolnych, strony dokonały szeregu zmian jej treści, zawierając w sumie osiem aneksów do tej umowy, w tym aneks nr (...) z 10 września 2001 r., aneks nr (...) z 5 października 2001 r., aneks nr (...) z 21 listopada 2003 r., aneks nr (...) z 16 listopada 2007 r., aneks nr (...) z 18 czerwca 2008 r., aneks nr (...) z 16 maja 2012 r., aneks nr (...) z 27 grudnia 2012 r. i aneks nr (...) z 31 stycznia 2014 r. Przedmiotem wskazanych aneksów było przede wszystkim wyłączenie konkretnych gruntów z wydzierżawianej nieruchomości (zawsze w postaci gruntów ornych, a nie w postaci gruntów zabudowanych) oraz dokonywanie zmian co do kwestii związanych z czynszem dzierżawnym.

Ponadto aneksem nr (...) strony dokonały zmiany w § 7 umowy w ten sposób, że zgodnie z ust. 1 dzierżawca zobowiązał się do utrzymania na własny koszt przedmiotu dzierżawy przez okres jej trwania w taki sposób, aby jego poszczególne składniki nie ulegały pogorszeniu z wyjątkiem pogorszenia wynikającego z normalnego zużycia rzeczy; a w szczególności dzierżawca zobowiązał się do dokonywania konserwacji i remontów budynków i budowli oraz urządzeń wchodzących w skład przedmiotu dzierżawy na swój koszt, z częstotliwością wynikającą z zasad ich prawidłowego użytkowania oraz prowadzenia ksiąg obiektów budowlanych (ust. 2). Zrezygnowały przy tym z poprzedniego § 7 ust. 3 umowy. Z kolei § 12 ust. 2 zdanie drugie otrzymało brzmienie: „Dzierżawca zobowiązany jest do złożenia pisemnych wyjaśnień w sprawie przedstawionych uwag w ciągu 14 dni od dnia ich otrzymania.”.

Z kolei aneksem nr (...) strony postanowiły przedłużyć czas trwania umowy o kolejne dziesięć lat. Dodano też kolejne punkty do § 5 ust. 2, i tak – zgodnie z ust. 6 – dzierżawca miał obowiązek przedstawienia wydzierżawiającemu na piśmie do 28 lutego informacji o wykonanych w poprzednim roku remontach obiektów budowlanych, z podaniem prac oraz zestawieniem kosztów ich wytworzenia bez uwzględnienia kosztów pośrednich oraz zysku. Zmieniono też § 17 umowy i tak zgodnie z § 17 ust. 3 jeżeli dzierżawca używał przedmiotu dzierżawy niezgodnie z obowiązkami określonymi w § 5 ust. 1 lub nie wykonywał obowiązków określonych w § 5 ust. 2 pkt 1-3 i 5-6 oraz w § 12, § 13, § 14 ust. 1 i w § 16¹, a także jeżeli bez zgody wydzierżawiającego oddałby część nieruchomości do używania innym osobom, wydzierżawiający mógł rozwiązać umowę przez jednostronne oświadczenie woli ze skutkiem natychmiastowym.

Aneksem nr (...) z kolei strony postanowiły sporządzić tekst jednolity łączącej je umowy z uwzględnionymi dotychczasowymi jej zmianami, i tak : zgodnie z tym brzmieniem umowy § 7 ust. 1 stanowił, że dzierżawca zobowiązał się do utrzymania na własny koszt przedmiotu dzierżawy przez okres jej trwania w taki sposób, aby jego poszczególne składniki nie ulegały pogorszeniu z wyjątkiem pogorszenia wynikającego z normalnego zużycia rzeczy, zaś zgodnie z ust. 2 w szczególności dzierżawca zobowiązał się do dokonywania konserwacji i remontów budynków oraz urządzeń wchodzących w skład przedmiotu dzierżawy, w tym urządzeń melioracji szczegółowych, na swój koszt, z częstotliwością wynikającą z zasad ich prawidłowego użytkowania oraz prowadzenia ksiąg obiektów budowlanych.

Zgodnie z § 10 po zakończeniu dzierżawy dzierżawca zobowiązał się zwrócić wydzierżawiającemu przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym, z wyjątkiem pogorszenia wynikającego z normalnego zużycia rzeczy.

Natomiast stosownie do § 12 ust. 1 wydzierżawiający zastrzegł sobie prawo wstępu na teren przedmiotu dzierżawy i dokonania oględzin poszczególnych jego składników w celu skontrolowania przestrzegania przez dzierżawcę postanowień umowy. W razie zaś stwierdzenia naruszenia postanowień umowy wydzierżawiający miał przedstawić dzierżawcy pisemne uwagi w terminie 14 dni od ostatniego dnia oględzin przedmiotu dzierżawy, zaś dzierżawca mógł złożyć pisemne wyjaśnienia w sprawie przedstawionych uwag w ciągu 14 dni od dnia ich otrzymania, zaś po upływie tego terminu (...) miała wydać ostateczne zalecenia ze wskazaniem terminu ich wykonania przez dzierżawcę (ust. 2).

Zgodnie zaś z § 17 ust. 3 wydzierżawiający mógł rozwiązać umowę przez jednostronne oświadczenie woli ze skutkiem natychmiastowym w przypadku, gdy dzierżawca używa przedmiotu dzierżawy niezgodnie z obowiązkami określonymi w § 5 ust. 1 lub nie wykonuje obowiązków określonych w § 5 ust. 2, w § 12, § 13, § 14 ust 1 i 2 oraz § 16, a także jeżeli bez wydzierżawiającego odda część nieruchomości do używania innym osobom.

Aneks nr (...) został z kolei zawarty w związku z postanowieniami art. 4 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2011 r. Nr 233, poz. 1382).

Ostatecznie aneksem nr (...) strony przedłużyły czas trwania umowy do dnia 31 sierpnia 2014 r., a także wprowadziły kolejny jednolity tekst umowy. Ostatecznie też przedmiotem dzierżawy określonym w § 2 umowy była nieruchomość położona na ternie gminy T. w województwie (...), w skład której wchodziły grunty oznaczone w ewidencji jako działka nr (...) (...) obrębu S., o ogólnej powierzchni 87,5825 ha, w tym grunty orne 45,2651 ha, pastwiska 14,9450 ha, lasy 3,8707 ha, tereny zabudowane 3,6925 ha, rowy 0,1100 ha, nieużytki 19,6992 ha oraz posadowione na wymienionych działkach budynki, budowle i urządzenia trwale z nimi związane.

Dowody: aneks nr (...) z 10.09.2001 r. do umowy nr (...) (k. 17-21);

aneks nr (...) z 5.10.2001 r. do umowy nr (...) (k. 22-23);

aneks nr (...) z 21.11.2003 r. do umowy nr (...) (k. 24-28);

aneks nr (...) z 16.11.2007 r. do umowy nr (...) (k. 29-34);

aneks nr (...) z 18.06.2008 r. do umowy nr (...) (k. 35-43);

aneks nr (...) z 16.05.2012 r. do umowy nr (...) (k. 44);

aneks nr (...) z 27.12.2012 r. do umowy nr (...) (k. 45-47);

aneks nr (...) z 31.01.2014 r. do umowy nr (...) (k. 48-55).

W początkowym okresie dzierżawy nieruchomości, po 1994 r., spółka (...) kontynuowała hodowlę krów w zabudowaniach byłego PGR-u S. II, bowiem były tam one w chwili zawierania umowy dzierżawy, a spółka (...), nabyła je wraz z innymi nieruchomościami przynależnymi do gospodarstwa rolnego. Nie planowała przy tym od początku ich hodowli, a jedynie zależało jej na gruntach ornych, na których prowadziła produkcję roślinną, na co wskazywała ówczesnej Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa (obecnie (...)). Agencja nalegała jednak na wydzierżawienie gospodarstwa wraz z zabudowaniami.

Spółka (...) wkrótce zaprzestała hodowli krów, gdyż była ona dla niej nierentowna i co najmniej od 2001 r. budynki stały puste. Od tego czasu nie korzystała z zabudowań byłego PGR-u S. II, a jedynie ograniczała się do prób zapewnienia dozoru tych zabudowań.

Dowody: zeznania świadka H. S. (k. 350-351, 353);

zeznania świadka E. S. (k. 351-351v, 353);

przesłuchanie reprezentanta pozwanej J. T. (k. 364v-365v).

Podczas trwania okresu dzierżawy między 31 stycznia 1994 r. a 29 sierpnia 2014 r. zmieniły się (m.in. w związku z procesem integracji europejskiej) wymogi i normy dotyczące produkcji bydła i żywca oraz produkcji mleka.

Dowody: „Dostosowywanie gospodarstw rolnych do standardów UE. Produkcja bydła i żywca”, Urząd Komitetu Integracji Europejskiej, W. 2005 (k. 204-244);

„Dostosowywanie gospodarstw rolnych do standardów UE. Produkcja mleka”, Urząd Komitetu Integracji Europejskiej, W. 2005 (k. 245-276).

Zabudowania fermy krów oddane w dzierżawę spółce (...) na działce nr (...) obrębu S. mogłyby być wykorzystywane do hodowli tych zwierząt również po zmianie wymogów w tym zakresie w związku z integracją europejską, pod warunkiem prawidłowej konserwacji i przeprowadzenia modernizacji budynków.

Dowody: opinia biegłego sądowego J. Ł. (k. 398-405);

uzupełniająca opinia biegłego sądowego J. Ł. (k. 474-478).

Pomimo tego, że spółka (...) próbowała dozorować budynki fermy krów, będącej wcześniej częścią PGR-u, na przestrzeni lat dochodziło do dewastacji tych obiektów, w szczególności poprzez kradzieże elementów metalowych – zarówno studzienek kanalizacji deszczowej, jak i stalowych ciągów trzymających dachy, czy prefabrykowane ściany, jak też metalowych drzwi. Ponadto nieznanymi sprawcami powybijali wszystkie okna. Tak uszkodzone budynki – w szczególności obory, stodoła i budynki gospodarcze – obróciły się w ruinę, zwłaszcza z uwagi na zapadnięcie się dachów. Pomimo tego, że budynki od pewnego momentu groziły zawaleniem, nie powstrzymywało to osób nieupoważnionych do wchodzenia na teren fermy i dokonywania dalszych kradzieży i dewastacji. Teren fermy krów ponadto zarósł chwastami i krzakami.

Dowody: zeznania świadka H. S. (k. 350-351, 353);

zeznania świadka E. S. (k. 351-351v, 353);

zeznania świadka P. K. (k. 364-364v);

zeznania świadka Z. P. (k. 349-349v, 353);

zeznania świadka T. G. (k. 351v-352, 353);

przesłuchanie reprezentanta pozwanej J. T. (k. 364v-365v).

Spółka (...) z uwagi na postępującą degradację zabudowań fermy krów proponowała (...) wykupienie gruntów, na których się one znajdują, w celu ich wyburzenia i przekształcenia działki w grunt orny, jak również zwracała się do Agencji o wyburzenie tych budynków bez sprzedaży.

Agencja jednak na te prośby nie odpowiadała.

Jednocześnie sukcesywnie dokonywała wyłączeń gruntów ornich z zakresu dzierżawy w celu ich odsprzedaży lokalnym rolnikom na powiększenie ich gospodarstw rolnych. (...) nie zgłaszała też zastrzeżeń co do tego, że zabudowania dawnego PGR-u popadają w ruinę.

Dowody: zeznania świadka H. S. (k. 350-351, 353);

zeznania świadka E. S. (k. 351-351v, 353);

zeznania świadka P. K. (k. 364-364v);

przesłuchanie reprezentanta pozwanej J. T. (k. 364v-365v).

W okresie dzierżawy przez spółkę (...) od Agencji Nieruchomości Rolnych nieruchomości rolnej określanej jako (...), na podstawie umowy nr (...) sporządzano - w ramach nadzoru właścicielskiego (...) sprawozdania z realizacji warunków umowy dzierżawy.

Zgodnie ze sprawozdaniem dotyczącym kontroli z 17.06.2011 r. spółka (...) nie zalegała z płatnościami czynszu (który był obniżony na podstawie art. 700 k.c. za budynki i budowle w roku 1994 pod warunkiem ich częściowego zagospodarowania), zaś w zakresie jej dodatkowych obowiązków wynikających z umowy dzierżawy wskazywano

dokonywanie konserwacji i bieżących remontów budynków i budowli wchodzących w skład dzierżawy. Zaznaczano też, że rolnicy są zainteresowani gruntami rolnymi na powiększenie gospodarstw.

W sprawozdaniu zaznaczono też, że budynki na kontrolowanej nieruchomości są w złym stanie technicznym i według oświadczenia dzierżawcy nie nadają się do dalszego użytkowania, w związku z czym dzierżawca wystąpił o likwidację obory. Odnotowano też, że budynki nie są wykorzystywane, a teren jest nieogrodzony i niedozorowany.

We wnioskach kontrolujący wskazali, że grunty wykorzystywane są prawidłowo, a budynki są w złym stanie technicznym. Nie sformułowali jednak żadnych zaleceń dla dzierżawcy.

Z kolei zgodnie ze sprawozdaniem dotyczącym kontroli z 24 stycznia 2014 r. spółka (...) nadal nie miała zadłużenia z tytułu czynszu, przy czym wśród jej dodatkowych obowiązków wynikających z umowy dzierżawy wskazywano dokonywanie konserwacji i bieżących remontów budynków i budowli wchodzących w skład dzierżawy. Zaznaczano też, że rolnicy są zainteresowani gruntami rolnymi na powiększenie gospodarstw. Odnotowano przy tym zły stan techniczny budynków oraz to, że dzierżawca wystąpił do (...) z wnioskiem o fizyczną likwidację starej obory. Teren nadal był nieogrodzony i niedozorowany. Po raz kolejny kontrolujący nie sformułowali żadnych zaleceń ani uwag w związku z wynikiem kontroli.

Przedłożone egzemplarze sprawozdań nie zostały podpisane przez kontrolerów z Agencji Nieruchomości Rolnych.

Dowody: sprawozdanie nr (...) (...) (k. 151-157);

sprawozdanie nr (...) (k. 158-165);

zeznania świadka H. S. (k. 350-351, 353);

zeznania świadka E. S. (k. 351-351v, 353);

zeznania świadka P. K. (k. 364-364v).

Pismem z 28 lutego 2014 r. dotyczącym § 5 ust. 2 pkt 3 aneksu nr (...) z 31 stycznia 2014 r. spółka (...) poinformowała (...), że w 2013 r. nie dokonywała remontów w dzierżawionych obiektach budowlanych z uwagi na złożony (...) wniosek o likwidację tych środków trwałych.

Dowód: pismo spółki (...) z 28.02.2014 r. (k. 169).

Dnia 21 sierpnia 2014 r. P. K. na zlecenie Agencji Nieruchomości Rolnych dokonał lustracji działki nr (...) w obrębie S. w gminie T., na której znajdowały się zabudowania fermy krów stanowiącej niegdyś część Państwowego Gospodarstwa Rolnego. Z czynności tej sporządził następnie dokument utrwalający opis i stan techniczny obiektów budowlanych z dnia dokonania lustracji. Dokument ten w formie opisowej oraz fotograficznej przedstawia stan czterech obór, hali udojowej, budynku administracyjnego, garażów, stodoły, dwóch budynków gospodarczych, agregatorowni, trafostacji i silosu na kiszonkę. Sporządzający dokumentację ocenił stan większości z tych budynków jako zły (poza trafostacją i silosem na kiszonkę, których stan ocenił jako średni). Załączone fotografie przedstawiają natomiast budynki w całkowitej ruinie, z zawalonymi dachami, pozbawione okien, drzwi i wszelkich elementów metalowych.

Dowód: lustracja nieruchomości – opis i stan techniczny obiektów budowlanych z 21.08.2014 r. (k. 72-94).

Pismem z 22 sierpnia 2014 r. (doręczonym spółce (...) 25 sierpnia 2014 r.) (...) sformułowala wnioski pokontrolne dotyczące umów dzierżawy nr (...) i stwierdziła, że dzierżawca nie wywiązuje się z postanowień tych umów co do zabezpieczenia ruin budynków gospodarczych oraz co do utrzymania porządku przy obiektach budowlanych. Wśród zaleceń pokontrolnych (...) oczekiwała, że spółka (...) niezwłocznie zabezpieczy obiekty budowlane oraz studzienki kanalizacyjne przed dostępem osób postronnych i oznakuje tablicami ostrzegawczymi obiekty budowlane na fermie, obiekty budowlane w Stołecznej I oraz ruiny obory w G.; niezwłocznie usunie uszkodzone nadproża budynku jałownika i obory w Stołecznej I oraz pozostałości niestabilne konstrukcji dachu i nadproża na obiektach fermy; doprowadzi

do wyglądu estetycznego teren fermy oraz dokończy wykaszenie traw, chwastów i wykaszenie krzaków na ternie Stołecznej I, a także założy brakujące książki obiektów budowlanych zgodnie z prawem budowlanym. Domagała się też poinformowania pisemnie w terminie 14 dni o podjętych działaniach pod rygorem rozwiązania umowy dzierżawy.

Natomiast pismem z 25 sierpnia 2014 r. (doręczonym spółce (...) 27 sierpnia 2014 r.) dotyczącym umowy nr (...) zobowiązał dzierżawcę do niezwłocznego usunięcia odpadów szklanych znajdujących się w boksie przy budynku socjalnym na fermie na działce nr (...) obrębu S..

Dowody: pismo (...) z 22.08.2014 r. (k. 166);

pismo (...) z 25.08.2014 r. (k. 167).

Do zobowiązań nałożonych pismem z 22 sierpnia 2014 r. spółka (...) ustosunkowała się pismem z 4 września 2014 r. informując (...), że zabezpieczyła obiekty budowlane oraz studzienki kanalizacyjne przed dostępem osób postronnych w Stołecznej I i w G., a także oznakowała je tablicami ostrzegawczymi, usunęła uszkodzone nadproża budynku jałownika i obory w Stołecznej I, uporządkowała teren Stołecznej I poprzez wykoszenie trawy, usunięcie chwastów i krzaków, a także założyła książki obiektów budowlanych znajdujących się w G..

Dowód: pismo spółki (...) z 4.09.2014 r. (k. 168).

Pismem z 28 sierpnia 2014 r. (doręczonym spółce (...) 29 sierpnia 2014 r.) Agencja Nieruchomości Rolnych oświadczyła, że na podstawie § 17 ust. 3 umowy w zw. z art. 667 § 2 i art. 694 k.c. rozwiązuje ze skutkiem na dzień 29 sierpnia 2014 r. umowę dzierżawy nieruchomości rolnej nr (...) z dnia 15 lutego 1994 r. dotyczącą nieruchomości rolnej oznaczonej jako (...) w obrębie S. w gminie T. o powierzchni 87,5531 ha, zaś termin wydania nieruchomości ustaliła na dzień 1 września 2014 r.

Uzasadniając w tym piśmie swoją decyzję (...) powołała się na to, że spółka (...) jako dzierżawca była zobowiązana zgodnie z § 5 umowy do używania przedmiotu umowy zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki w celu wykonywania na nim działalności gospodarczej, w tym – na podstawie § 7 umowy – do utrzymywania na własny koszt przedmiotu dzierżawy w taki sposób, aby jego poszczególne składniki nie uległy pogorszeniu, w szczególności poprzez wykonywanie konserwacji i bieżących remontów budynków, budowli i urządzeń. Jednocześnie wskazała, że w wyniku przeprowadzonej 21 sierpnia 2014 r. kontroli stanu dzierżawionego mienia (...) stwierdziła uchybienia i zaniedbania w gospodarowaniu na wydzierżawionej nieruchomości, tj. znaczne pogorszenie budynków fermy krów; stwierdzono przy tym m.in. zniszczone pokrycie dachowe w większości budynków, zniszczoną konstrukcję dachów w większości budynków, uszkodzone ściany (wychylone, zwilgocone) na większości budynków, tynki uszkodzone na wszystkich budynkach, zniszczoną lub zdemolowaną stolarkę okienną i drzwiową we wszystkich budynkach, zniszczone instalacje techniczne we wszystkich budynkach, brak zabezpieczenia obiektu fermy i poszczególnych budynków przed dostępem osób postronnych, zaniedbane otoczenie budynków (bujna, dzika roślinność, która dodatkowo wpływa na pogorszenie stanu technicznego obiektów budowlanych), brak pokryw studzienek kanalizacji deszczowej, brak dozoru na terenie obiektu fermy, brak oznakowania i zabezpieczenia budynków grożących zawaleniem, składowanie na terenie obiektu dużej ilości odpadów (głównie szklanych) bez zgody (...).

Poinformowała też, że zleciła rzeczoznawcy dokonanie wyceny zmniejszenia wartości dzierżawionych obiektów w stosunku do stanu udokumentowanego na dzień wydania dzierżawcy nieruchomości oraz obciążyła spółkę (...) czynszem dzierżawnym za okres od 1 lipca do 29 sierpnia 2014 r., stosownie do załącznika nr 1 do pisma.

Dnia 29 sierpnia 2014 r. dyrektor oddziału terenowego (...) w S. wydał natomiast zarządzenie nr (...) w sprawie inwentaryzacji zdawczo-odbiorczej składników majątku mienia Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa dotyczące sposobu przekazania dzierżawionej przez spółkę (...) nieruchomości oraz tego, jakie zagadnienia ma objąć dokonana jednocześnie inwentaryzacja.

Dowody: pismo (...) z 28.08.2014 r. z załącznikiem i potwierdzeniem odbioru (k. 56-60);

zarządzenie dyrektora (...) w S. nr (...) (k. 71, 68).

Spółka (...) wydała (...) nieruchomości rolną oznaczoną jako (...) dnia 1 września 2014 r., co zostało potwierdzone podpisanym przez obie strony (spółkę (...) reprezentował jej pracownik M. M.) protokołem zdawczo-odbiorczym. Wskazano w nim, że nieruchomość ta obejmuje działki z obrębu S. o nr 185/2, 185/3, 185/5, 185/8, cz. 195/5 o łącznej powierzchni 87,5531 ha, a część protokołu stanowiły też zestawienie gruntów będących przedmiotem przejęcia (załącznik nr 1), zestawienie środków trwałych (załącznik nr 2), zestawienie nieruchomości (załącznik nr 4) i protokół z lustracji nieruchomości (załącznik nr 5). W załącznikach tych, jako środek trwały wskazywano jedynie fermę krów. Sporządzono też dokumentację fotograficzną gruntów ornych przejętych do Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa dnia 1 września 2014 r.

Dowody: protokół zdawczo-odbiorczy z 1.09.2014 r. (k. 61);

załącznik nr 1 – zestawienie gruntów (k. 62);

załącznik nr 2 – zestawienie środków trwałych (k. 63);

załącznik nr 3 – odczyty liczników (k. 64);

załącznik nr 4 – działki (k. 65);

załącznik nr 5 – książki obiektów budowlanych (k. 66);

pełnomocnictwo spółki (...) dla M. M. (k. 67);

dokumentacja fotograficzna działek nr (...) (k. 69-70).

Dnia 23 września 2014 r. rzeczoznawca majątkowy Z. P. sporządził na zlecenie Agencji Nieruchomości Rolnych operat szacunkowy określający różnicę rynkowej wartości nieruchomości zabudowanej o powierzchni 3,6925 ha, oznaczonej jako działka nr (...) obrębu S. w gminie T. – według stanu z dnia wydania do dzierżawy i stanu zabudowy na dzień wyceny według cen obowiązujących w dniu wyceny. Zgodnie z wynikiem sporządzonej wyceny z zastosowaniem podejścia porównawczego (metody porównywania parami) wartość nieruchomości na dzień wydania do dzierżawy wynosiła 2.554.270 zł, podczas gdy na dzień wyceny – 238.950 zł, wobec czego różnica wartości nieruchomości na dzień wyceny wynosiła 2.315.320 zł. Z kolei wartość budynków na dzień wydania nieruchomości do dzierżawy wynosiła 2.325.170 zł, podczas gdy na dzień wyceny – 9.850 zł, wobec czego różnica wartości budynków na dzień wyceny wynosiła 2.315.320 zł.

Dowód: operat szacunkowy Z. P. z 23.09.2014 r. (k. 101);

zeznania świadka Z. P. (k. 349-349v, 353).

Agencja Nieruchomości Rolnych pismem z 8 października 2014 r. wezwała spółkę (...) – opierając się na operacie szacunkowym sporządzonym 23 września 2014 r. przez Z. P. – do zapłaty kwoty 2.315.320 zł z tytułu odszkodowania za znaczną dewastację wydzierżawionych umową nr (...) budynków. (...) domagała się uiszczenia zapłaty w terminie do 22 października 2014 r., pod rygorem obciążenia odsetkami za zwłokę oraz skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego.

Dowód: wezwanie do zapłaty z 8.10.2014 r. (k. 95).

Spółka (...) zleciła rzeczoznawcy majątkowemu T. G. sporządzenie kolejnego operatu szacunkowego dotyczącego spadku wartości rynkowej nieruchomości rolnej zabudowanej na działce nr (...) obrębu S. w gminie T. o powierzchni 3,6925 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Zgodnie ze sporządzonym 5 listopada 2014 r. operatem szacunkowym spadek wartości rynkowej nieruchomości na skutek ponadnormatywnego zużycia wyniósł 804.900

zł, przy uwzględnieniu poziomu cen z 5 listopada 2014 r. Jednocześnie wskazano w nim, że wartość nieruchomości uwzględniająca normatywne zużycie wynosi 1.458.500 zł, zaś wartość nieruchomości w aktualnym stanie technicznym wynosi 653.600 zł.

Dowód: operat szacunkowy T. G. z 5.11.2014 r. z załącznikami (k. 170-197);

zeznania świadek T. G. (k. 351v-352, 353).

Do wezwania do zapłaty z 8 października 2014 r. Spółka (...) ustosunkowała się pismem z dnia 10 grudnia 2014 r. (doreczonym (...) dnia 15 grudnia 2014 r.), powołując się na ustalenia poczynione podczas spotkania dnia 7 listopada 2014 r. i przedstawiając szereg uwag do treści operatu szacunkowego Z. P. stanowiącego podstawę żądania zapłaty. Między innymi powołując się na § 5 i § 7 umowy dzierżawy wskazała, że przedmiotem ewentualnego roszczenia (...) może być wyłącznie wartość pogorszenia budynków na dzierżawionych gruntach ponad ich normlane i prawidłowe użytkowanie (normatywne zużycie), tymczasem operat zużycia normatywnego w ogóle nie ustala i nie bierze pod uwagę. Ponadto rzeczoznawca powinien był ustalić nie różnicę w wartości rynkowej nieruchomości, lecz wzrost zużycia technicznego budynków w okresie od 1994 r. do 2014 r. Spółka (...) zakwestionowała też przyjętą przez rzeczoznawcę metodę, jak i zarzuciła, że wycena na dzień 19 sierpnia 2014 r. i na dzień oddania nieruchomości w dzierżawę nie została sporządzona w ten sam sposób. Dodała też, że wartość nieruchomości na dzień oddania jej w dzierżawę wynosiła 507.572,84 zł.

Dowód: pismo spółki (...) z 10.12.2014 r. (k. 96-99).

Normatywne zużycie zabudowy fermy krów na działce nr (...) obrębu S. w gminie T. nie powinno na dzień 1 września 2014 r. być większe niż 41,9%, co byłoby adekwatne dla obiektów mających 38 lat, przy założeniu, że przeciętny okres trwania takich budynków wynosi 70 lat, a gospodarka remontowa była prowadzona prawidłowo. W takim przypadku nie występowałaby strata wartości spowodowana ewentualną niewłaściwą troską dzierżawcy o stan zabudowań. Tymczasem na dzień rozwiązania umowy dzierżawy zabudowania te nie nadawały się do dalszej eksploatacji i kwalifikowały się jedynie do rozbiórki. Średnioważony faktyczny stopień zużycia wszystkich zabudowań na dzień rozwiązania umowy dzierżawy wynosił zatem około 94,91%, przy czym stopień zużycia wszystkich czterech obór wynosił 100%, hali udojowej – 80%, budynku administracyjnego z kotłownią – 85%, garażów – 70%, stodoły z dobudówką – 90%, budynków gospodarczych – odpowiednio 85% i 60%, agregatorownia – 80%, trafostacja – 45%.

Na dzień 1 września 2014 r. wartość rynkowa nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) obrębu S. wraz zabudową przy założeniu normatywnego stanu zużycia wynosiłaby około 2.304.000 zł, przy czym sama wartość prawa własności gruntu wynosi około 229.000 zł, a wartość zabudowań - około 2.075.000 zł.

Z kolei wartość rynkowa nieruchomości – wraz z zabudową według stanu zużycia ponadnormatywnego i cen w dacie 1 września 2014 r. wynosi około 1.655.000 zł. Sama wartość zabudowań w tej dacie – według zużycia normatywnego wynosiłaby około 2.075.000 zł, według zużycia ponadnormatywnego – około 1.426.000 zł, zaś różnica między tymi wartościami, stanowiąca stratę użytkową nieruchomości wynosi 649.000 zł.

Dowody: opinia biegłego sądowego Z. A. z 20.09.2015 r. (k. 133-157 akt Sądu Rejonowego w Gryfinie w sprawie I Co 60/15);

opinia biegłego sądowego Z. A. z 15.10.2016 r. (k. 419-433);

dodatkowa opinia pisemna biegłego sądowego Z. A. z 17.06.2017 r. (k. 551);

opinia uzupełniająca biegłego sądowego Z. A. z 22.03.2017 r. (k. 500-507).

Obecnie zabudowania dawnej fermy krów na działce nr (...) obrębu S. nie są zabezpieczone i ulegają dalszej degradacji.

Dowód: dokumentacja fotograficzna działki nr (...) (k. 529-538).

Pismem z 6 kwietnia 2017 r. (...) oświadczyła spółce (...), że dokonuje potrącenia swojej wierzytelności w kwocie 77.601,09 zł z tytułu odszkodowania za dewastację budynków wchodzących w skład przedmiotu dzierżawy zgodnie z umową nr (...) z wierzytelnością spółki (...) w kwocie 77.601,09 zł wynikającej z nakładów poniesionych przez jej przedsiębiorstwo na produkcję w toku na działkach nr (...) obrębu S. w gminie T., pomniejszonych o potrącenie wierzytelności (...) z tytułu bezumownego użytkowania gruntów przez spółkę (...) w kwocie 14.557,16 zł oraz z umowy nr (...) w kwocie 13.921,87 zł. W piśmie tym wskazano też, że potrącenie zostało dokonane na dzień 14 marca 2017 r.

Dowód: pismo (...) z 6.04.2017 r. (k. 543).

Sąd zważył, co następuje:

Powódka w niniejszej sprawie domagała się ostatecznie (po cofnięciu powództwa co do kwoty 77.601,09 zł pismem procesowym z 26 kwietnia 2017 r.) od pozwanej zapłaty kwoty 2.237.718,91 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 23 października 2014 r. z tytułu odszkodowania za zwrócenie wydzierżawionych budynków fermy krów na działce nr (...) obrębu S. w stanie pogorszonym w stopniu przewyższającym zużycie będące następstwem prawidłowego używania. We wskazanej kwocie – zdaniem powódki – wyrażała się bowiem różnica wartości wskazanych zabudowań fermy krów, jaką miałyby gdyby pozwana dokonywała konserwacji i remontów budynków i budowli oraz urządzeń wchodzących w skład przedmiotu dzierżawy z częstotliwością wynikającą z zasad prawidłowego użytkowania, i jej wartości w stanie rzeczywistym, w którym obiekty te po rozwiązaniu umowy dzierżawy nie nadawały się do dalszej eksploatacji. Wskazane roszczenie wywodzone było zatem z łączącej strony umowy dzierżawy nieruchomości rolnej nr (...) z dnia 15 lutego 1994 r., zaś skutek w postaci przewyższającego normalne zużycie pogorszenia się stanu przedmiotu najmu i zmniejszenia się jego wartości – według strony powodowej – miał mieć przyczynę w nienależytym wykonywaniu przez pozwaną jej zobowiązań umownych, w szczególności określonych w art. 675 § 1 k.c.

Podstawy prawnej swojego roszczenia dochodzonego według reżimu odpowiedzialności kontraktowej (nienależyte wykonywanie umowy dzierżawy, które miało doprowadzić do pogorszenia stanu i utraty wartości przedmiotu dzierżawy) powódka w niniejszej sprawie upatrywała we wskazanym już art. 675 § 1 k.c., zgodnie z którym po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym; jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania, który to przepis znajduje odpowiednie zastosowanie do umowy dzierżawy na podstawie art. 694 k.c. z zachowaniem odmiennych uregulowań zawartych w art. 695-709 k.c.

Powódka nie dostrzegала jednak, że przepisy k.c. o umowie dzierżawy autonomicznie regulują zagadnienie zwrotu przedmiotu dzierżawy w art. 705 w zw. z art. 696 k.c. Zgodnie z pierwszym z wymienionych przepisów 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, stosownie zaś do drugiego – dzierżawca powinien wykonywać swoje prawo zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki i nie może zmieniać przeznaczenia przedmiotu dzierżawy bez zgody wydzierżawiającego. Ponadto obowiązki związane ze sposobem wykonywania dzierżawy strony uregulowały łączącą je umową – w szczególności w jej § 5 ust. 1 i § 7 ust. 1 i 2 stanowiących uszczegółowienie obowiązków dzierżawcy związanych z wykonywaniem dzierżawy uregulowanych w k.c. Przepis art. 675 § 1 k.c. znajduje wobec tego odpowiednie zastosowanie na mocy art. 694 k.c. w niniejszej sprawie jedynie w zakresie, w jakim reguluje wyłączenie odpowiedzialności dzierżawcy za zużycie przedmiotu dzierżawy będące następstwem prawidłowego używania.

Na tle wskazanych przepisów w doktrynie wskazuje się, że po zakończeniu dzierżawy nieruchomości rolnej na dzierżawcy ciąży obowiązek zwrotu przedmiotu dzierżawy w stanie, w jakim powinien się on znajdować zgodnie z przepisami o wykonaniu dzierżawy, chyba że strony inaczej określą w umowie stan jej przedmiotu w chwili jego zwrotu. Wtedy gdy kontrakt nie zawiera odrębnych postanowień w tym zakresie, stan przedmiotu dzierżawy powinien odpowiadać przede wszystkim wymaganiom wynikającym z wykonywania dzierżawy zgodnie z wymogami prawidłowej gospodarki i przeznaczeniem przedmiotu dzierżawy. Inne zatem są wymagania odnoszące się do sadów, gruntów ornych, gruntów rolnych zabudowanych, przedsiębiorstwa czy zwierząt. Należy przy tym wyraźnie

podkreślić, że dzierżawca nie ponosi żadnych konsekwencji w przypadku, gdy zwracany przedmiot dzierżawy co prawda nie odpowiada temu stanowi, ale udowodni, że od chwili objęcia tego przedmiotu aż do zakończenia dzierżawy prawidłowo wykonywał swoje obowiązki i czynił naprawy zapewniające właściwe korzystanie z oddanej mu do używania i pobierania pożytków rzeczy. Zaznaczyć jednocześnie trzeba, że według art. 675 § 3 w zw. z art. 694 k.c. istnieje domniemanie, że rzecz była wydana dzierżawcy w stanie dobrym i przydatnym do umówionego użytku. Udowodnienie, że stan przedmiotu był inny, obciąża dzierżawcę.

Ponadto zwraca się uwagę, że dzierżawca powinien zwrócić przedmiot dzierżawy w stanie nadającym się do dalszego spełniania dotychczasowych funkcji produkcyjnych, choć nie zawsze przy zmieniających się warunkach społeczno-gospodarczych możliwe będzie zachowanie przeznaczenia, jakie występowało w momencie rozpoczęcia dzierżawy. Na sposób korzystania z rzeczy wpływają m.in. przepisy o planowaniu przestrzennym, czy uregulowania dotyczące warunków prowadzenia określonego rodzaju działalności gospodarczej. Racjonalne prowadzenie gospodarstwa rolnego może wymagać również np. przeprowadzania melioracji lub scalania i wymiany gruntów, co powoduje nie tylko zmianę przeznaczenia, ale i inne usytuowanie nieruchomości. Dlatego wydaje się, że wydzierżawiający powinien w takiej sytuacji akceptować takie zmiany, które mieszczą się w formule „prawidłowej gospodarki” lub powstały na skutek decyzji organów administracji państwowej i samorządowej.

Prawidłowe wykonywanie dzierżawy i zwrot przedmiotu dzierżawy w odpowiednim stanie są istotne zwłaszcza w zakresie zachowania ciągłości produkcyjnej gruntu rolnego czy szerzej zachowania zdolności produkcyjnej przedmiotu dzierżawy, polegającej na zabezpieczeniu właściwości wytwórczych np. gruntów rolnych oraz przystosowaniu budynków i urządzeń (stanowiących części składowe albo przynależności dzierżawionego gruntu rolnego) do wymagań prowadzonej działalności rolniczej; m. in. budynki i urządzenia wykorzystywane do prowadzenia działalności rolniczej wymagają ciągłych napraw i ulepszeń oraz, co obecnie najważniejsze, przystosowania do wymogów Unii Europejskiej [por. S., komentarz do art. 705 k.c. w: red. M. G., Kodeks cywilny. Tom II. Komentarz. Art. 450-1088, W. 2016, oraz przywołana tam literatura; D., komentarz do art. 705 k.c. w: red. E. G., P. M., Kodeks cywilny. Komentarz, W. 2016; J. G., G. M., komentarz do art. 705 k.c. w: red. K. O., Kodeks cywilny. Komentarz, Legalis 2017].

Zaznaczyć też trzeba, że niezależnie od określonego w art. 696 k.c. sposobu wykonywania dzierżawy, art. 697 k.c. wprost nadto stanowi, że dzierżawca ma obowiązek dokonywania napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym.

Jednocześnie wskazane przepisy nie formułują samodzielnie podstawy roszczeń odszkodowawczych wydzierżawiającego z tytułu naruszenia art. 705 i art. 696 k.c., a tym samym wymagają w tym zakresie ich łącznego zastosowania z art. 471 k.c. statuującym reżim odpowiedzialności kontraktowej. Zgodnie z tym przepisem dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Przesłankami odpowiedzialności dłużnika, których ciężar wykazania spoczywa na wierzycielu są zatem: niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania przez dłużnika, powstanie szkody w majątku wierzyciela oraz adekwatny związek przyczynowy między niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem zobowiązania przez dłużnika a powstaniem szkody w majątku wierzyciela. Z kolei dłużnik może dokonać ekskulpacji, jeżeli udowodni, że niewykonanie lub nienależyte wykonanie przez niego zobowiązania jest skutkiem okoliczności, za które nie odpowiada.

Na marginesie należy jednocześnie zaznaczyć – co istotne z uwagi na okres trwania spornej dzierżawy na przestrzeni ponad dwudziestu lat – że brzmienie przytoczonych wyżej przepisów k.c. nie było zmieniane od czasu uchwalenia ustawy.

Mając powyższe na uwadze uznać trzeba, że dochodzone przez powódkę roszczenie było roszczeniem o naprawienie szkody spowodowanej nienależytym wykonaniem umowy dzierżawy nieruchomości rolnej, dla którego to roszczenia podstawę prawną stanowi art. 471 w zw. z art. 705 i art. 696 oraz z art. 675 § 1 w zw. art. 694 k.c. Tym samym na powódce spoczywał w niniejszej sprawie stosownie do art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c. ciężar wykazania, że strony łączył stosunek

obligacyjny (umowa dzierżawy), że pozwana nie wykonywała należycie swojego zobowiązania (nie używała części przedmiotu dzierżawy w postaci zabudowań fermy krów na działce nr (...) zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki w celu wykonywania na nim działalności gospodarczej, nie utrzymywała przedmiotu dzierżawy przez okres jej trwania w taki sposób, aby jego poszczególne składniki nie ulegały pogorszeniu z wyjątkiem pogorszenia wynikającego z normalnego zużycia rzeczy, nie dokonywała konserwacji i remontów budynków i budowli oraz urządzeń wchodzących w skład przedmiotu dzierżawy z częstotliwością wynikającą z zasad ich prawidłowego użytkowania) i wreszcie wydała przedmiot umowy dzierżawy w stanie gorszym, niżby to wynikało z normalnego zużycia, oraz że wskutek tego właśnie nienależytego wykonania zobowiązania w majątku powódki powstała szkoda o określonej wysokości.

Na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego oraz okoliczności niespornych między stronami należało uznać, że powódka tak zakreślonego ciężarowi dowodu sprostała. Przede wszystkim w sprawie bezsporne było to, że strony zawarły 15 lutego 1994 r. umowę dzierżawy nieruchomości rolnej określanej jako (...), będącej byłym PGR-em, że zabudowania były w dobrym stanie w chwili wydania dzierżawcy, że umowa została rozwiązana 29 sierpnia 2014 r., oraz że zabudowania zostały zwrócone wydzierżawiającemu w stanie niezdatnym do dalszej eksploatacji (w ruinie). Niesporna między stronami, a jednocześnie mająca poparcie w dowodach z dokumentów, w zeznaniach świadków i w dokumentacji fotograficznej, była też okoliczność, iż przez cały okres dzierżawy sukcesywnie dochodziło do pogarszania się stanu zabudowań fermy krów na działce nr (...) z jednej strony z uwagi na to, że obiekty te nie były wykorzystywane przez dzierżawcę, z drugiej zaś z uwagi na ich dewastowanie i kradzieże elementów metalowych (i innych mających jakąkolwiek wartość i łatwych w demontażu) przez nieustalonych sprawców prawdopodobnie spośród lokalnej ludności. Jednocześnie z zeznań świadka H. S. (który był członkiem zarządu pozwanej spółki w okresie od 2000 do 2010 roku) wynikało, że początkowo pozwana przejęła w dzierżawę fermę krów i zakupiła ma mocy odrębnej umowy jej wyposażenie wraz z inwentarzem, a następnie przez pierwszych kilka lat dzierżawy hodowała krowy, jednakże zaprzestała tej działalności prawdopodobnie jeszcze przed 2000 r., a na pewno w 2001 r. zabudowania fermy krów na działce nr (...) stały już puste, co przyznał zarówno świadek H. S. (mający największą wiedzę o wczesnych latach działalności pozwanej spółki w gospodarstwie (...)) oraz świadek E. S., który był członkiem zarządu pozwanej od 2001 r. i zeznał, że kiedy przyszedł do spółki, to zabudowania byłego PGR-u nie były już wykorzystywane.

Jednocześnie żadna ze stron nie podnosiła, ażeby pozwana dokonywała co najmniej od 2001 r. jakichkolwiek remontów zabudowań fermy krów, czy też żeby dokonywała ich konserwacji. Świadkowie związani z pozwaną wskazywali przy tym, że początkowo starano się jakoś zabezpieczyć zabudowania poprzez dozór wykonywany poza godzinami pracy na polach (kiedy to robotnicy z pól tych widzieli zabudowania) przez wyznaczonego stróża, ale w końcowym okresie nawet i takie środki nie były już stosowane. Jednocześnie – choć żadna ze stron nie wskazywała przyczyny, jaka mogła stać za zaprzestaniem dozoru – doświadczenie życiowe pozwala przypuszczać z dużą dozą prawdopodobieństwa, że sprawowany dozór okazał się po jakimś czasie nieskuteczny wobec skali zniszczeń i tak powodowanych przez szabrowników, zaś gdy zabudowania były już zdewastowane, pozwana mogła utracić motywację do dalszego sprawowania dozoru, a większą determinację mogła wykazywać ku rozwiązaniu polegającemu na likwidacji tych zabudowań, które były dla niej tylko obciążeniem. Ku takim wnioskom skłaniają również zeznania wspomnianych świadków, którzy wskazywali, że pozwana spółka proponowała powódce, że wykupi działkę z problematycznymi zabudowaniami fermy krów po to, by ją wyburzyć i przeznaczyć pod uprawy, a wobec braku zgody ze strony wydzierżawiającego, kierowała doń prośby o podjęcie decyzji o wyburzeniu co najmniej niektórych z tych budynków (prawdopodobnie najbardziej wówczas zdewastowanych).

Wreszcie zły stan budynków w chwili wydania ich przez dzierżawcę wydzierżawiającemu po zakończeniu dzierżawy potwierdził biegły sądowy Z. A. w sporządzonych w niniejszej sprawie (oraz w sprawie I Co 60/15 Sądu Rejonowego w Gryfinie w przedmiocie zabezpieczenia dowodu) opiniach pisemnych, w których potwierdził obecny stan zabudowań oraz ocenił, że obecnie zabudowania te w większości kwalifikują się do wyburzenia, tak ze względów bezpieczeństwa (groźba zawalenia), jak też i z uwagi na stopień ich wyeksploatowania.

Jak już wskazano – powódka zdołała zatem wykazać, że pozwana nie wykonywała należycie łączącej strony umowy dzierżawy z dnia 15 lutego 1994 r. nr (...), zaś uchybienia w tym zakresie dotyczyły przede wszystkim jej § 5 ust. 1 i § 7

ust. 1 i 2 w związku z normami odczytywanymi z art. 705 i art. 696 k.c., nie korzystała ona bowiem z części przedmiotu dzierżawy zgodnie z przeznaczeniem, doprowadziła do utraty przez tą część przedmiotu dzierżawy dalszych zdolności produkcyjnych i wydała wydzierżawiającemu część przedmiotu dzierżawy w stanie gorszym, niż to by wynikało ze stopnia zużycia przy prawidłowej gospodarce. Jednocześnie oczywiste w świetle zebranego materiału dowodowego było to, że powódka poniosła szkodę przejawiającą się w utracie wartości składnika majątkowego w postaci zabudowań fermy krów na działce nr (...) obrębu S. oraz że istnieje adekwatny związek przyczynowy pomiędzy nienależytym wykonywaniem umowy przez pozwaną a powstaniem szkody. Gdyby bowiem pozwana przestrzegała obowiązków określonych w przytoczonych postanowieniach umownych § 5 ust. 1 i § 7 ust. 1 i 2 oraz przepisach – zwłaszcza art. 705 i art. 696 k.c., jak również, gdyby chociaż należycie zabezpieczyła zabudowania i dokonywała ich koniecznej konserwacji w sytuacji podjęcia decyzji o zaprzestaniu hodowli krów, to szkoda po stronie powódki by nie powstała.

Określenie rozmiaru szkody w niniejszej sprawie wymagało natomiast zasięgnięcia wiadomości specjalnych stosownie do art. 278 k.p.c., a w związku z tym przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego sądowego będącego rzeczoznawcą majątkowym - Z. A.. Biegły ten – opierając się na swojej wcześniejszej opinii sporządzonej w trybie zabezpieczenia dowodu (w sprawie I Co 60/15), a także na zebranych w aktach sprawy dokumentach (jak operaty szacunkowe sporządzane przez zatrudnianych przez strony rzeczoznawców majątkowych Z. P. i T. G., dokument z lustracji nieruchomości sporządzony przez pracownika powódki P. K. i ocena techniczna sporządzona przez B. G. jako załącznik do operatu Z. P.), oraz na innych materiałach (choćby fotografiach) określił, jaki był prawdopodobny stopień zużycia nieruchomości w 1994 r., kiedy została oddana dzierżawcy w dzierżawę i biorąc pod uwagę ówczesnie dokonane odpisy amortyzacyjne ocenił go na 19,5%. Następnie określił jaki byłby hipotetyczny stopień zużycia normatywnego, gdyby pozwana używała zabudowań zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki i dokonywała niezbędnych remontów i konserwacji. Według biegłego na dzień wydania przedmiotu dzierżawy wydzierżawiającemu, tj. na 1 września 2014 r., stopień zużycia normatywnego nie powinien być większy niż 41,9%, przy założeniu, że zabudowania te wzniesiono w 1976 r., a ich trwałość wynosi około 70 lat. Przy takim stopniu zużycia i przy dokonywaniu bieżącej konserwacji wymaganej zasadami prawidłowej gospodarki działka nr (...) wraz z posadowionymi na niej zabudowaniami byłaby warta około 2.304.000 zł, przy czym sama wartość prawa własności gruntu działki nr (...) to 229.00 zł, a zatem sama hipotetyczna wartość zabudowań to 2.075.000 zł.

Należy mieć na uwadze, że skoro szkoda powódki w niniejszej sprawie wyrażała się w różnicy między wartością, jaką przedmiot dzierżawy (w szczególności zabudowania) miałyby, gdyby pozwana należycie wykonywała umowę dzierżawy, a faktyczną jego wartością w dniu zwrotu wydzierżawiającemu, toteż należało ocenić również jego faktyczny stopień zużycia oraz dokonać wyceny wartości rynkowej przedmiotu dzierżawy w stanie faktycznie wydanym powódce. Biegły w sporządzonej przez siebie opinii wskazał, że stopień zużycia poszczególnych zabudowań był różny i wahał się od 100% w przypadku wszystkich czterech obór do 45% w przypadku trafostacji. Średnioważony (przy uwzględnieniu udziału danego budynku w wartości nieruchomości) stopień ich zużycia wynosił przy tym 94,91%. Dokonując zaś wyceny wartości rynkowej nieruchomości w faktycznym stanie biegły zastosował podejście porównawcze metodą korygowania ceny średniej, gdyż uzasadniała to liczba dostępnych do porównania transakcji rynkowych oraz rodzaj nieruchomości.

Jednocześnie biegły korzystał z takiego samego zbioru transakcji, z jakich korzystali rzeczoznawcy majątkowi Z. P. i T. G. przy sporządzaniu operatów szacunkowych na zlecenie stron. Zgodnie z dokonaną w taki sposób wyceną rynkowa wartość nieruchomości przy faktycznym stanie zużycia ponadnormatywnego wynosiła około 1.655.000 zł, przy czym sama wartość zabudowań wynosiła około 1.426.000 zł.

Skoro zatem szkoda powódki stanowiła (upraszczając) różnicę między wartością nieruchomości (w zasadzie zabudowań, gdyż wartość samego prawa własności gruntu w obu przypadkach w ocenie biegłego była taka sama), jaką miałyby w przypadku zużycia normatywnego, a wartością jaką faktycznie miała przy zużyciu ponadnormatywnym, toteż zgodnie z równaniem: $2.075.000 \text{ zł} - 1.426.000 \text{ zł} = 649.000 \text{ zł}$, wysokość poniesionej przez powódkę szkody w majątku wskutek nienależytego wykonania umowy przez pozwaną wynosiła 649.000 zł.

Zaznaczenia wymaga w tym miejscu, że w opinii uzupełniającej biegły sądowy Z. A. wyjaśnił pojęcia: "zużycie nieruchomości", "zużycie techniczne", "zużycie funkcjonalne", "zużycie zewnętrzne (środowiskowe)", "zużycie normatywne", a w konkluzji wyjaśnił, że dominującą cechą w okolicznościach rozpoznawanej sprawy było zużycie techniczne, a nie funkcjonalne czy środowiskowe. Jednocześnie wskazać trzeba, że przeprowadzony w sprawie został również dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu rolnictwa J. Ł., zmierzający do ustalenia, czy w czasie trwania dzierżawy nastąpił spadek wartości dzierżawionych budynków spowodowany innymi okolicznościami, niż ponadnormatywne zużycie. W konkluzji opinii biegły J. Ł. wskazał, że spadek wartości budynków nastąpił w wyniku wygaszenia hodowli bydła przez dzierżawcę, zaniechania drobnych remontów i bieżących konserwacji, braku dozoru i zabezpieczenia obiektów przed dewastacją i kradzieżami. Dalej biegły wskazał, że brak jest podstaw do stwierdzenia, iż niemożność prowadzenia obecnie w zabudowaniach hodowli miałyby być spowodowane zmianami przepisów dotyczących budynków inwestorskich i hodowlanych, zmianami norm dotyczących hodowli krów, obowiązkiem dostosowania gospodarstw rolnych do standardów Unii Europejskiej. Biegły J. Ł. podkreślił, że w praktyce można znaleźć różne obiekty gospodarcze powstałe w latach siedemdziesiątych i osiemdziesiątych ubiegłego wieku, które po zmodernizowaniu i dostosowaniu do nowych norm są aktualnie eksploatowane.

Uwzględniając materiał dowodowy dostępny w sprawie, w tym opinię biegłego sądowego z zakresu rolnictwa J. Ł., biegły sądowy Z. A. wskazał, że określenie zużycia funkcjonalnego dla tej nieruchomości jest niewykonalne, jest jednak oczywiste, że tego rodzaju zużycie dla nieruchomości będzie mniejsze od zużycia technicznego, w szczególności gdy ten ostatni jest na poziomie wykluczającym obiekty z jakiegokolwiek użytkowania. Biegły Z. A. podkreślił więc, że biorąc pod uwagę ustalenia norm zawodowych obowiązujących rzeczoznawców majątkowych, dominującą cechą będzie w tym wypadku zużycie techniczne, a nie funkcjonalne czy środowiskowe (por. opinia uzupełniająca - karta 507).

Mając na uwadze wykazaną wysokość szkody powódki, wynoszącą 649.000 zł, należało uwzględnić, że powódka ostatecznie nie dochodziła w niniejszym procesie całej przysługującej jej wierzytelności z tytułu odszkodowania, bowiem – jak podniosła w piśmie procesowym z dnia 26 kwietnia 2017 r. – jej wierzytelność została częściowo zaspokojona na podstawie art. 498 k.c. do kwoty 77.601,09 zł, wskutek potrącenia dokonanego przez powódkę pismem z dnia 6 kwietnia 2017 r. z wierzytelnością pozwanej przysługującą jej wobec powódki z tytułu nakładów poniesionych przez jej przedsiębiorstwo na produkcję w toku na działkach nr (...) obręb S. w gminie T. – stosownie do art. 706 k.c. Skoro zatem przysługująca powódce wierzytelność z tytułu odszkodowania za nienależyte wykonanie umowy dzierżawy została – zdaniem powódki – częściowo zaspokojona wskutek potrącenia i tym samym o kwotę tego potrącenia powódka ograniczyła powództwo, toteż kwota zasądzona z tytułu odszkodowania, odpowiadająca rozmiarowi poniesionej szkody, winna zostać pomniejszona o kwotę, jakiej powódka nie dochodziła uznając ją za zaspokojoną, tj. o kwotę 77.601,09 zł, co do której postępowanie w niniejszej sprawie zostało umorzone postanowieniem z dnia 20 czerwca 2017 r. Tym samym na rzecz powódki należało zasądzić kwotę 571.398,91 zł.

O odsetkach orzeczono natomiast na podstawie art. 481 § 1 k.c., zgodnie z którym jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Powódka domagała się przy tym odsetek od dnia 23 października 2014 r., tj. od dnia następnego po upływie terminu zapłaty zakreślonego pozwanej w wezwaniu z dnia 8 października 2014 r. (w piśmie z dnia 8 października 2014 r. powódka zakreśliła bowiem pozwanej termin zapłaty do 22 października 2014 r., a więc termin czternastodniowy). W aktach sprawy brak było jednak dowodu daty doręczenia tego pisma. Wobec tego dla ustalenia, kiedy wezwanie mogło dotrzeć do pozwanej w sposób umożliwiający zapoznanie się z jego treścią należało posłużyć się dowodami pośrednimi. Dowodem takim było przede wszystkim pismo pozwanej z 10 grudnia 2014 r., w którym ustosunkowała się ona do wezwania do zapłaty, a jednocześnie powołała się na spotkanie w tej sprawie, które miało się odbyć dnia 7 listopada 2014 r. i poczynione na tym spotkaniu ustalenia. Należało zatem przyjąć, że najpóźniej dnia 7 listopada 2014 r. wezwanie do zapłaty dotarło do pozwanej, od dnia następnego należy więc liczyć czternastodniowy termin na dokonanie zapłaty. W związku z powyższym odsetki z art. 481 § 1 k.c. zasądzono na rzecz powódki od dnia 22 listopada 2014 r. w wysokości określonej art. 481 § 2 k.c. – z uwzględnieniem zmian, jakim przepis ten podlegał (w związku z ustawą z dnia 9 października 2015 r. o zmianie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, ustawy –

Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw – Dz. U. z 2015 r. poz. 1830), i tak za okres od 22 listopada 2014 r. do 31 grudnia 2015 r. powódce należały się liczone w stosunku rocznym od zasądzonej kwoty odsetki w wysokości odsetek ustawowych, zaś od 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty – w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie.

W pozostałym zakresie powództwo podlegało oddaleniu, albowiem powódka nie wykazała, że poniesiona przez nią szkoda przewyższa wskazaną przez biegłego kwotę 649.000 zł.

Pozwana w niniejszej sprawie swoją obronę – jak się okazało nieskuteczną, gdyż zakres oddalenia powództwa wynikał z niesprostania ciężarowi dowodu z art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c. przez powódkę – z jednej strony konstruowała podnosząc, że powódka uchybiała określonemu § 12 ust. 2 umowy w zw. z art. 354 § 1 i 2 k.c. obowiązkowi współdziałania przy wykonywaniu umowy, z drugiej zaś opierając się na wywodzonym z art. 5 k.c. zarzucie nadużycia prawa podmiotowego.

Zgodnie z art. 354 § 1 k.c. dłużnik powinien wykonać zobowiązanie zgodnie z jego treścią i w sposób odpowiadający jego celowi społeczno-gospodarczemu oraz zasadom współżycia społecznego, a jeżeli istnieją w tym zakresie ustalone zwyczaje - także w sposób odpowiadający tym zwyczajom, stosownie zaś do § 2 w taki sam sposób powinien współdziałać przy wykonaniu zobowiązania wierzyciel. Z brzmienia zestawionego z tymi przepisami postanowienia § 12 ust. 2 umowy pozwana wywodziła, że na powódce spoczywał obowiązek przedstawienia pozwanej pisemnych uwag w przypadku stwierdzenia przez powódkę naruszenia postanowień umowy, umożliwienia ustosunkowania się dzierżawcy do tych uwag i wreszcie do wydania ostatecznych zaleceń dzierżawcy ze wskazaniem terminu ich wykonania. Skoro zaś powódka przez niemal cały – ponad dwudziestoletni – okres dzierżawy (z wyjątkiem ostatnich miesięcy) uwag takich nie formułowała, to w ocenie pozwanej oznaczało to, że powódka akceptuje stan postępującej degradacji zabudowań działki nr (...). Dodawała przy tym, że działo się tak pomimo tego, że pracownicy powódki dokonywali cyklicznych oględzin przedmiotu dzierżawy pod kątem prawidłowości wykonywania umowy (na co dowodem były sprawozdania z tych czynności z 2011 r. i z początku 2014 r., które – należy jednak zastrzec – nie są podpisane przez strony), lecz ograniczali się do stwierdzenia, że budynki są w złym stanie, przy czym nie oczekiwali podjęcia aktywności w tym zakresie (poza drobnymi sprawami) od pozwanej.

Powódka z kolei stanęła na stanowisku, że § 12 ust. 2 umowy miał za zadanie jedynie przyznać określone uprawnienie kontrolne powódce, nie nakładając jednocześnie obowiązku korzystania z niego, w szczególności biorąc pod uwagę, że dzierżawca z mocy samej umowy miał obowiązek utrzymywania przedmiotu dzierżawy w stanie nie pogorszonym – wynikającym z prawidłowej gospodarki.

Dla rozstrzygnięcia, które rozumienie wskazanego postanowienia umownego (czy to pochodzące od powódki, czy to pochodzące od pozwanej) uznać należy za wiążące, koniecznym było dokonanie wykładni umowy w tym zakresie, na podstawie art. 65 § 2 k.c., z zastosowaniem tzw. kombinowanej metody wykładni, składającej się w pierwszej kolejności z fazy subiektywnej – polegającej na ustaleniu, jak strony faktycznie rozumiały dane postanowienie umowy i jaki był w tym zakresie ich zamiar, oraz ewentualnie fazy obiektywnej – sprowadzającej się do ustalenia (przy negatywnym wyniku fazy pierwszej), jak strony przy zachowaniu należytych zabiegów interpretacyjnych powinny były rozumieć dane postanowienie umowy [por. uchwała (7) SN z 29.06.1995 r. w sprawie III CZP 66/95].

W niniejszej sprawie – jak wskazują powyższe stanowiska stron co do rozumienia § 12 ust. 2 umowy – nie sposób było uzyskać jednoznacznego wyniku wykładni subiektywnej (ponadto strony nie wnioskowały o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania osób, które reprezentowały powódkę i pozwaną jako osoby prawne, przy zawieraniu umowy), należało więc oprzeć się na obiektywnej wykładni umowy. Jej wynik skłania zaś ku przyjęciu za zasadne stanowiska w tym zakresie prezentowanego przez stronę powodową, bowiem z jednej strony trzeba wziąć pod uwagę, że żadne inne postanowienia umowne (ani przepisy k.c. mające zastosowanie do umowy dzierżawy) nie pozwalają na ustalenie, jakie miałyby być konsekwencje niekorzystania z uprawnienia z § 12 ust. 2 przez powódkę – strony ani wprost nie wskazały, że miałyby to jakkolwiek wpłynąć na odpowiedzialność pozwanej, ani nie wiązały z takim zaniechaniem po stronie powodowej jakichkolwiek innych skutków. Biorąc zaś pod uwagę, że powódka jest podmiotem publicznym, który oddawał w dzierżawę nieruchomości wchodzącą w skład (...) Skarbu Państwa, celu wskazanego postanowienia umowy

należy poszukiwać bardziej w umożliwieniu powódce sprawowania kontroli nad prawidłowością wykonywania umowy (i ewentualnego jej wcześniejszego rozwiązania w razie stwierdzenia i nieusunięcia uchybień pomimo wezwania), niż ochrony dzierżawcy.

Nie sposób też uznać za zasadny zarzutu pozwanej, iż wskutek tego zaniechania powódka sama przyczyniła się do zwiększenia szkody, nie sposób bowiem uznać, że powstała szkoda jest normlanym następstwem tego zaniechania. Abstrahując bowiem od art. 362 k.c., powódka oddając nieruchomości w dzierżawę pozwanej miała prawo oczekiwać, że pozwana będzie należycie wywiązywać się ze swoich obowiązków określonych umową oraz przepisami k.c. o dzierżawie, jak też nie miała obowiązku wcześniejszego rozwiązania umowy z pozwaną w przypadku stwierdzenia uchybień. O ile przy tym zachowanie się powódki wskazuje na to, że faktycznie przez co najmniej kilkanaście lat (tj. od zaprzestania hodowli krów przed 2001 r. do lata 2014 r.) nie akcentowała wobec pozwanej postępującej degradacji zabudowań na działce nr (...) obręb S. i jednocześnie podejmowała czynności, które mogły ostatecznie doprowadzić do sprzedaży całej wydzierżawianej nieruchomości pozwanej (vide aneks nr (...) zawarty w związku z postanowieniami art. 4 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw – Dz. U. z 2011 r. Nr 233, poz. 1382), tym niemniej w przypadku przyczynienia się poszkodowanego do powstania szkody, to na stronie odpowiadającej z tytułu wyrządzonej szkody spoczywa ciężar wykazania nie tylko samego ewentualnego faktu tego przyczynienia się, ale także jego stopnia. W niniejszej sprawie zaś nie sposób uznać, aby pozwana ciężarowi takiemu sprostała, w szczególności biorąc pod uwagę, że bierna postawa powódki nie zwalniała w żaden sposób pozwanej z jej obowiązków umownych i ustawowych związanych z wykonywaniem umowy dzierżawy.

Przechodząc wreszcie do zarzutu opartego na art. 5 k.c., zgodnie z którym: Nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony, trzeba zaznaczyć, że pozwana powoływała się w tym względzie na pewien brak lojalności po stronie powódki wobec kontrahenta (gdyż powódka zażądała odszkodowania, pomimo tolerowania degradacji zabudowań). Podkreślenia wymaga jednak, że pozwana miała obowiązek dbania o nieruchomość nawet wówczas, gdyby powódka na ten obowiązek we wzajemnych relacjach w czasie trwania umowy dzierżawy się nie powoływała.

Należy mieć również na względzie, że art. 5 k.c. ma charakter wyjątkowy i może mieć zastosowanie w przypadku nadużycia prawa przez osobę korzystającą z przysługującego jej formalnie uprawnienia, lecz istnieje domniemanie, że osoba uprawniona korzysta z przysługującego jej prawa podmiotowego w sposób legalny, tj. zasługujący na ochronę prawną. Kwestionujący takie uprawnienie obowiązany jest zatem wykazać racjonalne przesłanki swojej kontestacji stosownie do art. 6 k.c. [por. wyrok SN z 9.07.2008 r. w sprawie V CSK 43/08; wyrok SN z 19.12.2007 r. w sprawie V CSK 315/07]. Oznacza to, że pozwany ma obowiązek podnieść zarzut nadużycia prawa i udowodnić w toku postępowania, że występują szczególne okoliczności, uzasadniające nieudzielenie ochrony prawnej uprawnionemu. Jednocześnie za niedopuszczalne – co do zasady – należy uznać działanie w tym zakresie sądu z urzędu [por. wyrok SN z 28.10.2003 r. w sprawie I CK 222/02; odmiennie wyrok SN z 23.05.2013 r. w sprawie IV CSK 660/12, w której SN dopuścił możliwość dokonania przez sąd z urzędu oceny sposobu wykonywania prawa podmiotowego].

Tym niemniej również i tym razem pozwana nie sprostała spoczywającemu na niej ciężarowi dowodu, gdyż pośród dowodów zgromadzonych w aktach sprawy (zwłaszcza zeznaniach świadków oraz sprawozdaniach z kontroli dokonywanych przez pracowników powódki) nie można znaleźć takich, które mogłyby doprowadzić do uznania tego zarzutu za zasadny.

Jednocześnie - co ważne - mieć należało na uwadze tzw. zasadę „czystych rąk”, albowiem zgodnie z ugruntowanym stanowiskiem orzecznictwa nie może skutecznie powoływać się na art. 5 k.c. ten, kto sam narusza zasady współżycia społecznego [por. wyrok SN z 13.06.2000 r. w sprawie V CKN 448/00; wyrok SN z 20.01.2011 r. w sprawie I PK 135/10]. Zakaz nadużycia prawa powinien bowiem być stosowany przy uwzględnieniu roli prewencyjno-wychowawczej art. 5 k.c., która może być zapewniona tylko wówczas, gdy bierze się pod uwagę nastawienie podmiotów danego stosunku cywilnoprawnego względem powinności przestrzegania zasad współżycia społecznego [por. wyrok

SN z 9.03.1972 r. w sprawie III CRN 566/71]. Tymczasem zachowanie się pozwanej, która przez ponad dwadzieścia lat dzierżawy nie dochowywała swoich – przede wszystkim ustawowych, ale też i umownych – obowiązków i w konsekwencji, co najmniej przez zaniechanie, pozwoliła na znaczące pogorszenie stanu oddanych jej w dzierżawę zabudowań, nosi znamiona naruszenia zasady lojalności wobec kontrahenta oraz naruszenia zasady dotrzymywania umów, co już czyniło wątpliwym skuteczność podniesionego przez nią zarzutu.

Należało przy tym zaznaczyć, że pozwana w zasadzie w niniejszej sprawie nie podjęła próby dokonania ekskulpacji poprzez wykazanie, że nienależyte wykonanie przez nią umowy spowodowane zostało okolicznościami, za które nie odpowiada (stosownie do art. 471 in fine k.c.). Nie przytaczała bowiem w tym zakresie w zasadzie żadnych konkretnych twierdzeń, ani też dowodów.

Tym samym zarzuty pozwanej okazały się nieuzasadnione.

Stan faktyczny niniejszej sprawy – poza okolicznościami niespornymi – został ustalony w oparciu przede wszystkim o przedłożone dokumenty oraz zeznania świadków, które to zostały już szczegółowo omówione we wcześniejszej części rozważań. Zeznania świadków, jako korespondujące ze sobą i z pozostałym materiałem dowodowym, zostały ocenione jako wiarygodne. Kluczowe dla określenia wysokości odszkodowania miał z kolei dowód z opinii biegłego sądowego Z. A., który potwierdził stan spornej nieruchomości, a także wycenił utratę jej wartości wskutek nienależytego wykonania umowy przez pozwaną. Z kolei opinia biegłego J. Ł. miała znaczenie dla rozstrzygnięcia w zakresie omówionym już wyżej.

Opinia każdego z wymienionych wyżej biegłych sądowych okazała się dowodem wiarygodnym. Przy ocenie dowodu z opinii biegłego należy mieć na względzie, że na tle innych środków dowodowych, w szczególności zeznań świadków i stron, dowód z opinii biegłego wyróżnia jego specjalny przedmiot, cel, charakter oraz specyficzne, właściwe tylko jemu kryteria oceny. Przedmiotem opinii biegłego nie jest przedstawienie faktów, lecz ich ocena na podstawie wiedzy fachowej (wiadomości specjalnych). Opinia biegłego ma na celu ułatwienie Sądowi należytej ceny zebranego materiału wtedy, gdy potrzebne są wiadomości specjalne, nie może natomiast sama być źródłem materiału faktycznego sprawy.

Opinie biegłych złożone w niniejszej sprawie spełniają wszelkie kryteria, jakie są wymagane od tego środka dowodowego. Po przedstawieniu opinii przez każdego z biegłych uwagi do złożonych opinii złożyła wyłącznie strona pozwana w piśmie procesowym z 23 listopada 2016 r., biegli odnieśli się z kolei do tych uwag w opiniach uzupełniających. W szczególności biegły sądowy Z. A. wyjaśnił opisaną już wcześniej (akcentowaną przez stronę pozwaną) kwestię dominującego na gruncie niniejszej sprawy zużycia technicznego. Odpowiedział również na pozostałe w uwagi i wątpliwości strony pozwanej, w tym dotyczące księgi amortyzacyjnej, przyjętego współczynnika eksperymentalnego K, przyjętego okresu trwałości $T=70$ lat (okres ten dotyczy bowiem obiektów inwentarskich o masywnej konstrukcji, to jest o elementach żelbetowych, natomiast $T=60$ lat tyczy obiektów o konstrukcji mieszanej - drewnianej i ogniotrwałej).

Strona powodowa złożyła z kolei pismo procesowe z uwagami po złożeniu przez obu biegłych opinii uzupełniających (pismo procesowe z 21 kwietnia 2017 r.). W piśmie tym podniesione zostały jednak uwagi dotyczące opinii podstawowej Z. A., które na tym etapie postępowania należałoby uznać za spóźnione. Niemniej jednak Z. A. odniósł się do wszystkich tych uwag w piśmie datowanym na dzień 17 czerwca 2017 r. (karta 551).

Tym samym wszystkie wątpliwości, przedstawiane przez obie strony procesu zostały przez biegłych wyjaśnione, przy jednoczesnym podtrzymaniu złożonych pierwotnie opinii wraz ze wszystkimi wyrażonymi w nich wnioskami.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 108 § 1 w zw. z art. 98 § 1 i art. 100 k.p.c. rozstrzygając, że koszty winny zostać stosunkowo rozdzielone między stronami zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy, przy założeniu, że powódka wygrała sprawę w 28% (co do kwoty 649.000 zł), ich szczegółowe wyliczenie pozostawiono natomiast referendarzowi sądowemu po uprawomocnieniu się wyroku. W orzecznictwie przyjmuje się powszechnie, że w sytuacji, w której powód cofnął pozew z uwagi na to, że pozwany spełnił dochodzone świadczenie w toku procesu, czym zaspokoił roszczenie powoda wymagalne w chwili wytoczenia powództwa, to stroną wygrywającą sprawę w części

cofniętej jest strona powodowa. Taka sytuacja wystąpiła w rozpoznawanej sprawie. Cofnięcie powództwa nie było bowiem wynikiem skutecznej obrony pozwanej, a jedynie zaspokojenia w toku procesu części roszczenia powódki, co nastąpiło przez potrącenie, w wyniku oświadczenia złożonego przez stronę powodową. Tym samym skoro w toku procesu doszło do częściowego zaspokojenia roszczenia powódki, zasadnie powódka cofnęła w tej części powództwo, zachowując pozycję strony wygrywającej proces w cofniętej części.