

Sygn. akt V ACa 527/14

## WYROK

**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 29 października 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku – Wydział V Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Jacek Grela
Sędziowie:	SA Artur Lesiak (spr.) SA Irma Kul
Protokolant:	sekr. sąd. Małgorzata Naróg

po rozpoznaniu w dniu 29 października 2014 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa A. D.

przeciwko Gminie Ś.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w B.

z dnia 4 kwietnia 2014 r. sygn. akt VIII GC 85/12

I. prostuje oznaczenie powoda w zaskarżonym wyroku w ten sposób, że pomija słowa: „prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą I. A. D. w B.”;

II. oddala apelację;

III. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Na oryginale właściwe podpisy.

Sygn. akt V ACa 527/14

## UZASADNIENIE

Powód – A. D. domagał się zasądzenia od pozwanej – Gminy Ś. kwoty 256 635,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 10.11.2010 r. do dnia zapłaty tytułem wypłaty odszkodowania; ewentualnie kwoty 256.635 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 10.11.2010 r. do dnia zapłaty, tytułem zwrotu nakładów poniesionych na dzierżawiony grunt na zasadzie przepisu art. 676 k.c. w zw. z art. 694 k.c., a ponadto zasądzenia od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania według norm prawem przewidzianych.

W odpowiedzi na pozew z dnia 2 marca 2011 r. pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i o zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia 4 kwietnia 2014 r. Sąd Okręgowy w B. zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 145.637,24 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 10 listopada 2010 r. do dnia zapłaty, w pozostałej części powództwo oddalił oraz orzekł o kosztach procesu.

Podstawą tego rozstrzygnięcia były następujące ustalenia faktyczne i rozważania Sądu pierwszej instancji.

Dnia 7 kwietnia 2008 r. powód zawarł z pozwaną umowę dzierżawy gruntu na terenie (...). Zgodnie z § 1 ust. 3 niniejszej umowy, grunt mógł być wykorzystywany wyłącznie do realizacji inwestycji polegającej na budowie hal produkcyjnych, magazynów, biurowca pomieszczeń socjalnych oraz prowadzenia działalności gospodarczej prowadzonej przez dzierżawcę. W (...) umowy termin realizacji inwestycji strony ustaliły na koniec 2009 r. Stosownie do postanowień zawartych w (...) przedmiotowej umowy, wydzierżawiającemu przysługiwało prawo natychmiastowego rozwiązania umowy dzierżawy w przypadku nie wywiązania się przez dzierżawcę z obowiązków wynikających z (...) umowy. Zgodnie z (...) umowy w przypadku rozwiązania umowy dzierżawy z przyczyn wskazanych w (...) oraz w przypadku wypowiedzenia umowy przez dzierżawcę nie przysługuje mu prawo do zwrotu nakładów poniesionych na zabudowę i urządzenie nieruchomości. Natomiast (...) normował obowiązki dzierżawcy w zakresie poziomu zatrudnienia pracowników przewidziane na okres po zakończeniu inwestycji.

Na dzierżawionej nieruchomości powód zamierzał zbudować zakład produkcyjny (...). Pierwszy etap inwestycji miał się zakończyć w grudniu 2008 r., natomiast datę zakończenia drugiego etapu przewidywano na miesiące grudzień 2009 do maj 2010 r.

Ze strony Gminy składane były niewiążące zapewnienia, iż powód nie będzie miał problemów z zasilaniem w energię elektryczną, gdyż Gmina czyni starania aby zwiększyć zasilanie (...) w energię elektryczną.

Dnia 11 kwietnia 2008 r. odbyło się spotkanie Burmistrza pozwanej Gminy z przedstawicielami E. Operator dotyczące zwiększenia mocy przyłączeniowej dla Strefy (...). Gmina zobowiązała się tam m. in. do opracowania dokumentacji technicznej, która to dokumentacja miała zostać następnie odsprzedana (...). Dnia 27 sierpnia 2009 r. pozwana Gmina zawarła z (...) stosowną umowę o przyłączenie do sieci. Pismem z 22 października 2009 r. (...) poinformowała powoda, iż istnieje możliwość przyłączenia do sieci zgodnie z wnioskiem złożonym dnia 12 sierpnia 2008 r. Powód mógł jeszcze w 2009 r. otrzymać satysfakcjonującą go moc przyłączeniową. Powód nie udzielił jednak na powyższe pismo (...) odpowiedzi, w związku z powyższym nie zrealizowano tej inwestycji. Powód bowiem już latem 2009 r. wstrzymał prace uznając, że nie ma możliwości ich kontynuowania ze względu na niewystarczającą – jego zdaniem – moc przyłączeniową energii elektrycznej.

Po bezskutecznych negocjacjach między stronami, pismem z dnia 16.02.2010 r. pozwana Gmina złożyła powodowi oświadczenie o rozwiązaniu umowy dzierżawy bez zachowania terminu wypowiedzenia, jako podstawę wskazując (...) w związku z postanowieniem (...) umowy dzierżawy z dnia 7 kwietnia 2008 r. W dalszym okresie strony prowadziły rozmowy w kwestii rozliczenia pozostawionych przez powoda nakładów, przy czym część nieruchomości o powierzchni około 5.000 m kw. , została wydzierżawiona nowemu podmiotowi.

Powód poniósł na wydzierżawioną nieruchomość nakłady zwiększające jej użyteczność w łącznej kwocie 145.637,24 zł, polegające w szczególności na:

- zakupie pawilonu konferencyjnego i jego montażu na płycie betonowej ,
- zakupie i montażu bramy samochodowej wraz z zabezpieczeniami,
- przygotowaniu terenu i montażu paneli ogrodzeniowych na cokole betonowym

- uregulowaniu należności z tytułu przyłączenia do sieci.
- montażu skrzynki budowlanej energetycznej.

Pozostałymi poniesionymi przez powoda wydatkami, dotyczącymi sporządzenia projektów budowlanych, nie byli zainteresowani nowi inwestorzy.

Sąd wyjaśnił, iż pozwana w piśmie z dnia 16.02.2010 r. wskazała, że zasadność złożonego oświadczenia opiera na (...) umowy dzierżawy z dnia 7 kwietnia 2008 r. § 1 pkt 4 umowy stanowi, iż: „ Inwestycja zostanie zrealizowana do końca 2009 r.”. W ocenie Sądu, rozwiązanie umowy przez Gminę nie opierało się na przyczynie wskazanej w (...) co za tym idzie, nie będzie miał tutaj zastosowania zapis (...) umowy, w którym uregulowano możliwość wyłączenia prawa dzierżawcy do domagania się zwrotu nakładów poniesionych na zabudowę i urządzenie nieruchomości.

Sąd nie znalazł podstaw do uwzględnienia roszczeń powoda dotyczących żądanego odszkodowania. Mając na uwadze określone w art. 6 k.c. reguły dotyczące ciężaru dowodu, Sąd uznał, że w tym zakresie powód nie sprostał temu wymogowi. W ocenie Sądu powód nie wykazał, że pozwana zobowiązała się do zapewnienia określonej mocy przyłączeniowej energii na poszczególnych etapach realizacji przedsięwzięcia. Powód zaś miał jeszcze możliwość w 2009 r. uzyskać odpowiednią moc przyłączeniową, aby kontynuować prace.

Co do drugiego z roszczeń alternatywnych zgłoszonych przez powoda, to Sąd przyjął, iż powodowi należy się co do zasady zwrot owych nakładów. W niniejszej sprawie, mimo istnienia sporu co do sposobu rozwiązania umowy dzierżawy, wątpliwości nie budziło, iż doszło do ponownego objęcia w posiadanie przez pozwaną spornej nieruchomości, a powód zrezygnował z prowadzenia na niej działalności. Pozwana Gmina nie zakwestionowała poczynionych przez powoda nakładów, nie żądała również ich usunięcia. Wręcz przeciwnie, deklarowała w toku negocjacji pozasądowych przynajmniej częściowy zwrot wartości nakładów. Sąd przyjął zatem, że pozwana w sposób dorozumiany wyraziła zgodę na zatrzymanie poczynionych przez powoda nakładów na dzierżawioną nieruchomość.

Sąd za użyteczne uznał jedynie nakłady w łącznej kwocie 145.637,24 zł, polegające na: zakupie pawilonu konferencyjnego i jego montażu na wylanej płycie betonowej; zakupie i montażu bramy samochodowej wraz z zabezpieczeniami; przygotowaniu terenu i montażu paneli ogrodzeniowych na cokole betonowym; uregulowaniu należności z tytułu przyłączenia do sieci jak również montażu skrzynki budowlanej energetycznej. Pozwana gmina nie kwestionowała wskazanej przez powoda wysokości i sposobu rozliczenia nakładów, co uprawniało sąd – w myśl art. 229 i 230 kpc, do przyjęcia kwoty nakładów wskazanej przez powoda. Wobec powyższego oraz regulacji zawartej w przepisie art. 676 k.c. w zw. z 694 k.c., Sąd orzekł jak w sentencji wyroku, oddalając powództwo w pozostałym zakresie jako niezasadne.

O kosztach procesu orzeczono zgodnie z zasadą stosunkowego rozliczenia kosztów określoną w przepisie art. 100 k.p.c.

Pozwana w wywiedzionej apelacji zaskarżyła wyrok zarzucając mu:

1. naruszenie prawa materialnego przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, w szczególności art. 676 k.c. w zw. z art. 684 k.c. polegające na niewłaściwym przyjęciu, że pozwana jest zobowiązana do zapłaty kwoty 145.637,24 zł jako równowartość nakładów poniesionych przez powoda – a uznanych przez Sąd za użyteczne – mimo, że pozwana miała podstawy do wypowiedzenia umowy z powodu niewywiązania się przez powoda z realizacji inwestycji w określonym umownie terminie, co wyłączyło prawo powoda do żądania zwrotu nakładów na zasadzie warunków określonych w umowie;
2. sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału przez przyjęcie przez Sąd Okręgowy, że pozwana jest zobowiązana do zapłaty powodowi kwoty 145.637,24 zł tytułem zwrotu równowartości nakładów na przedmiot dzierżawy w sytuacji gdy strony w umowie dzierżawy zawartej w dniu 7 kwietnia 2008 r. w jej postanowieniu w § 8 pkt 2 wprowadziły zasadę, że w przypadku rozwiązania umowy z przyczyn leżących po stronie dzierżawcy, a dotyczących nie wywiązywania się przez niego z obowiązków wynikających z (...) to jest nie dotrzymania

zobowiązania do utrzymania zatrudnienia w następstwie niezrealizowania inwestycji na dzierżawionym gruncie w terminie do końca 2009 r.

Wskazując na powyższe zarzuty pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w całości o oddalenie powozowa oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpatrzenia – przy uwzględnieniu kosztów postępowania odwoławczego.

Powód w odpowiedzi na apelację wniósł o jej oddalenie oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania apelacyjnego według norm prawem przepisanych.

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

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Apelacyjny podziela dokonane przez Sąd Okręgowy ustalenia faktyczne i rozważania w zakresie oceny materiału dowodowego oraz podstawy prawnej rozstrzygnięcia, przyjmując je za podstawę także własnego rozstrzygnięcia i odwołuje się do nich bez potrzeby ich powtarzania.

Chybiony jest zarzut sprzeczności istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału. Z treści oświadczenia pozwanej z dnia 16 lutego 2010 r. o rozwiązaniu umowy dzierżawy (k.106) wynika, że podstawą rozwiązania umowy z dnia 7 kwietnia 2008 r. był jej §(...) (...). Zgodnie z treścią (...) wydzierżawiającemu służyło prawo natychmiastowego rozwiązania umowy dzierżawy w przypadku nie wywiązania się przez dzierżawcę w obowiązków wynikających z (...) umowy. Obowiązki te dotyczyły wykorzystywania gruntu wyłącznie do realizacji inwestycji polegającej na budowie hal produkcyjnych, magazynów, biurowca pomieszczeń socjalnych oraz prowadzenia działalności gospodarczej przez dzierżawcę(...), a nadto zatrudnienia docelowo 20 osób po zakończeniu inwestycji. Tylko wówczas, w oparciu o (...), wyłączone było prawo żądania zwrotu nakładów poniesionych na zabudowę i urządzenie nieruchomości. Przyjęte zatem postanowienia umowne nie wyłączały prawa żądania przez dzierżawcę zwrotu nakładów w przypadku rozwiązania umowy w oparciu o treść(...), który nakładał obowiązek zrealizowania inwestycji do końca 2009 r.

Bezspornym w niniejszej sprawie było, że przedmiotowa inwestycja nie została przez powoda zrealizowana od końca 2009 r., powodem zaś tego była zbyt mała moc przyłączeniowa energii. Sporna była jedynie kwestia, która ze stron za ten stan rzeczy odpowiada. Jednakże nawet w przypadku przyjęcia, że pozwana nie ponosi odpowiedzialności za brak odpowiedniej mocy przyłączeniowej energii, bezsprzecznie nie było możliwe wypowiedzenie umowy z przyczyn wskazanych w (...) umowy, gdyż logicznym jest, że obowiązki wynikające z tych postanowień mogły dotyczyć powoda dopiero po zrealizowaniu inwestycji. W takim przypadku umowne wyłączenie obowiązku zwrotu nakładów miało swój sens. Trzeba bowiem pamiętać, że grunt położony jest na terenie (...), a więc nakłady na nieruchomość mogły być poczynione jedynie zgodnie z przeznaczeniem gruntu przewidzianym w umowie dzierżawy. Celem umowy było bowiem zachęcenie przedsiębiorców do prowadzenia działalności gospodarczej właśnie na terenie gminy, co zapewniało rozwój gospodarczy gminy oraz aktywizację zawodową jej mieszkańców. Strony przewidziały więc w umowie, że wykorzystywanie gruntu niezgodnie z jego przeznaczeniem oraz niewywiązywanie się w utrzymaniu określonego poziomu zatrudnienia, wyklucza możliwość zwrotu poniesionych nakładów.

Powód nie może zasadnie wywodzić, że nie doszło do utrzymania zatrudnienia w następstwie niezrealizowania inwestycji. O nieutrzymaniu zatrudnienia można mówić wówczas, gdy inwestycja zostanie zrealizowana ale dzierżawca nie wywiąże się z przyjętego na siebie obowiązku utrzymania zatrudnienia na określonym poziomie. Konsekwencją nie dotrzymania tego obowiązku jest nie tylko rozwiązanie umowy, ale nadto utrata możliwości domagania zwrotu poniesionych nakładów. Jest to więc dodatkowe zabezpieczenie dla wydzierżawiającego realizacji przez dzierżawcę postanowień umowy, a w ten sposób osiągnięcie założonego celu umowy.

Regulacją umowną dotyczącą kwestii zwrotu nakładów nie objęto natomiast sytuacji, w której nie dojdzie do realizacji inwestycji w umówionym terminie. Z tego punktu widzenia nie ma znaczenia okoliczność, która ze stron ponosi za ten stan rzeczy odpowiedzialność. W takim wypadku zastosowanie ma regulacja kodeksowa, a więc art. 676 k.c. dotyczący zwrotu nakładów. Nie ma bowiem żadnego uzasadnienia dla zatrzymania przez wydzierżawiającego bez wynagrodzenia nakładów poniesionych przez dzierżawcę, jeśli dzierżawca nie zdołał w umówionym terminie rozpocząć działalności. W takim przypadku nakłady mogą być wykorzystane przez kolejnego dzierżawcę, który zrealizuje inwestycję i utrzyma zatrudnienie na określonym poziomie.

W świetle powyższych rozważań należy stwierdzić, że nie trafny jest zarzut naruszenia prawa materialnego, tj. art. 676 k.c. w zw. z art. 694 k.c. Pozwana zasadność tego zarzutu wywodziła z odmiennej interpretacji postanowień umownych, które w jej ocenie wyłączały możliwość żądania zwrotu nakładów przez dzierżawcę także w przypadku niezrealizowania inwestycji w umówionym terminie. Przedstawiona przez pozwaną interpretacja postanowień umownych jest wszakże sprzeczna zarówno z literalnym brzemieniem umowy, jak i jej celem (art. 65 § 1 i 2 k.c.).

W tym stanie rzeczy nie podzielaając wskazanych wyżej zarzutów apelacji ani argumentacji zgłoszonej na ich poparcie, na podstawie art. 385 k.p.c. oddalono apelację.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 6 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.