

Sygn. akt I C 191/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 lutego 2014 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie – Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSO Przemysław Jagosz

Protokolant prac. sąd. Aleksandra Bogusz

po rozpoznaniu w dniu 3 lutego 2014 r., w O., na rozprawie,

sprawy z powództwa (...) *sp. z o.o. w P.*

przeciwko **Agencji Nieruchomości Rolnych w W. – Oddział Terenowy w O.**

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 1 107 770,39 zł (jeden milion sto siedem tysięcy siedemset siedemdziesiąt złotych trzydzieści dziewięć groszy) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 26-05-2012 r. do dnia zapłaty;

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

III. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 4 933,46 zł tytułem zwrotu części kosztów procesu;

IV. nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa (Sąd Okręgowy w Olsztynie) tytułem niewiszczonej części kosztów sądowych:

a) **kwotę 57 483 zł - od powódki z roszczenia zasądzonego w pkt. I;**

b) **kwotę 48 967 zł – od pozwanej.**

UZASADNIENIE

(...) *sp. z o.o. w P.* żądała od pozwanej **Agencji Nieruchomości Rolnych w W. Oddział Terenowy w O.** kwoty 2 408 818 zł wraz z odsetkami ustawowymi:

a) od kwoty 2 261 023,35 zł za okres od dnia 1-12-2007 r. do dnia zapłaty,

b) od kwoty 147 795,37 zł za okres od 20-10-2011 r. do dnia zapłaty,

a nadto zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu podniosła, że z pozwaną łączyła ją umowa dzierżawy nieruchomości Obiekt Stawowy T. i prawa rybackiego korzystania z jeziora, położonych w T.. Przedmiotową umowę powodowa spółka rozwiązała na podstawie art. 664 Kc z dniem 30-11-2007 r. bez okresu wypowiedzenia z uwagi na brak możliwości prowadzenia na dzierżawionym obiekcie działalności gospodarczej z przyczyn niezależnych od dzierżawcy, gdyż na tym obiekcie założyły swoje siedliska ptaki prawem chronione. Stosownie do § 8 umowy dzierżawy, w przypadku jej rozwiązania powódce służy prawo domagania się zwrotu poniesionych nakładów inwestycyjnych, zaś w oparciu o postanowienia

aneksu do umowy, również prawo zwrotu równowartości nakładów poniesionych przez poprzedniego dzierżawcę – (...) S.A. Według opinii rzeczoznawców zatrudnionych przez pozwaną wartość zinventaryzowanych przez nich nakładów zamyka się kwotą 1 217 180 zł, którą powódka uważa za zaniżoną.

Mimo wygaśnięcia umowy (tak w pozwie) nieruchomości nie zostały protokolarnie przejęte przez pozwaną. W 2007 r. strony ustnie uzgodniły, że powódka do dnia protokolarnego przejęcia obiektu będzie dozorowała go za wynagrodzeniem i za zwrotem poniesionych kosztów.

Aktualnie powódka dochodzi zatem:

a) kwoty 2 261 023,35 zł brutto (1 853 297,99 zł netto) tytułem zwrotu nakładów według cen z daty ich dokonania, przy czym według powódki wartość ta jest wyższa na dzień wytoczenia powództwa, w związku z czym zastrzega sobie prawo dochodzenia odrębnym powództwem wynikającej stąd różnicy,

b) kwoty 147 795,37 zł tytułem wynagrodzenia i zwrotu kosztów dozoru za okres od 1-12-2007 r. do 31-10-2011 r.

Na rozprawie w dniu 11-06-2012 r. strona powodowa sprecyzowała, że w okresie, od kiedy dzierżawiła nieruchomość nie poniosła żadnych nakładów inwestycyjnych, zaś pozwem dochodzi zwrotu wartości tych nakładów, do rozliczenia których zyskała prawo z mocy zaakceptowanej przez pozwaną umowy cesji ze spółką (...) S.A. oraz postanowień aneksu do umowy dzierżawy z dnia 17-12-2003 r.

(vide: protokół rozprawy k. 180)

Pozwana **Agencja Nieruchomości Rolnych w W. (Oddział Terenowy w O.)** wniosła o oddalenie powództwa i zwrot kosztów procesu.

W uzasadnieniu podniosła, że zgodnie z ustaleniami zawartymi przez strony przy podpisywaniu aneksu z dnia 17-12-2003 r. rozliczenie nakładów dokonanych przez spółkę (...) S.A. miało nastąpić na koniec okresu dzierżawy na podstawie wyceny dokonanej przez rzeczoznawców majątkowych wg cen rynkowych, który to sposób rozliczenia gwarantował pozwanemu ich zamortyzowanie w okresie dzierżawy. Mimo zgody Agencji na rozwiązanie umowy za porozumieniem stron (które miałyby ewentualnie obejmować także wzajemne rozliczenia), do takiego porozumienia nie doszło, a wobec zaległości w zapłacie czynszu pozwany – pismem z dnia 14-03-2012 r. - rozwiązał umowę dzierżawy z dniem 19-03-2012 r. i wezwał powódkę do wydania nieruchomości w terminie miesiąca, co jak dotychczas jeszcze nie nastąpiło. Wcześniej, wyłonieni przez pozwaną w drodze przetargu rzeczoznawcy majątkowi stwierdzili, że na dzień 30-04-2011 r. nakłady poniesione przez dzierżawcę nie posiadają żadnej wartości rynkowej z uwagi na aktualną funkcję ochronną obszaru, na którym położony jest przedmiot dzierżawy.

W odniesieniu do żądania zapłaty wynagrodzenia i zwrotu kosztów dozoru za okres od 1-12-2007 r. do 31-10-2011 r. pozwana zaprzeczyła natomiast, by strony łączyła jakakolwiek umowa w tym względzie, nawet ustna.

(odpowiedź na pozew k. 80-84, oświadczenie na rozprawie k. 181)

Na rozprawie w dniu 2-07-2012 r. strony przyznały, że nieruchomość objęta umową została faktycznie wydana pozwanemu w dniu 25-05-2012 r.

(protokół k. 218)

Sąd ustalił, co następuje:

Na mocy umowy dzierżawy z dnia 15-10-1994 r., zawartej pierwotnie przez pozwaną i spółkę (...), w której miejsce wstąpiła powódka, i aneksu do tej umowy z dnia 17-12-2003 r., strony łączyła „Umowa dzierżawy nieruchomości Obiekt Stawowy T. i prawa rybackiego korzystania z jeziora”, obejmująca nieruchomość o powierzchni 181,7310 ha oraz prawo rybackiego użytkowania położonego na niej jeziora wraz z utworzonym na nim obwodem rybackim,

szczegółowo opisane w załączniku nr 2 do w/w aneksu, oraz budynki, budowle i urządzenia z nimi trwale związane, wykazane w załączniku nr 3.

Umowę zawarto na 30 lat, licząc od 15-10-1994 r.

(bezsporne, aneks k. 24 i nast.)

Zgodnie z § 8 (w brzmieniu zmienionym w/w aneksem) powódka, jako dzierżawca, mogła ponosić nakłady inwestycyjne polegające na budowie, rozbudowie, nadbudowie, przebudowie, modernizacji obiektu budowlanego i powiększające jego wartość, po uzyskaniu pisemnej zgody pozwanej (wyzierżawiającej) i uzgodnieniu z nią sposobu rozliczenia za dokonane ulepszenia, co określać miała odrębna umowa. Zasady rozliczania inwestycji ujęto w załączniku nr 8 do w/w aneksu.

W myśl zapisów tego załącznika umowa dotycząca rozliczenia nakładów inwestycyjnych, których koszty miałby pokrywać dzierżawca, powinna przyjmować, że „dzierżawca pokryje koszty inwestycji z zapewnieniem przez Agencję, że zatrzyma ulepszenie za zapłatą sumy odpowiadającej jego wartości rynkowej w chwili zwrotu przedmiotu dzierżawy” (vide: załącznik k. 198).

Ponadto, na podstawie umowy cesji, powódka wstąpiła w prawa i obowiązki związane z rozliczeniem, na warunkach obowiązujących u pozwanej, inwestycji wykonanej przez poprzedniego dzierżawcę ((...) S.A.) na zasadach ujętych w notatce służbowej z 17-02-2000 r., którą włączono do umowy, jako załącznik nr 9 do w/w aneksu.

W przedmiotowej notatce wymieniono zakres robót podlegających rozliczeniu, wskazano, że wartość wykonanych robót wg zestawienia faktur wynosi 1 333 060,44 zł, a robót dodatkowych na obiekcie stawowym – kwotę 613 511,75 zł, zaś ich rozliczenie nastąpi na koniec okresu dzierżawy, przez rzeczoznawców majątkowych wg cen rynkowych. W odniesieniu do modernizacji budynku przetwórci wskazano, że udokumentowanie nakładów nastąpi po przedłożeniu faktur przez dzierżawcę.

(aneks k. 27, załącznik nr 8 k. 196-200, notatka k. 33-34, umowa cesji k. 39-40)

W dacie zawierania przedmiotowego aneksu na obszarze, na którym położony jest obiekt dzierżawy, występowała presja ptaków rybożernych, co powodowało, że od 2000 r. produkcja była nieopłacalna, znikoma i spadała. W związku z tym działalność gospodarcza na stawach była od 2000 r. stopniowo coraz bardziej ograniczana i ostatecznie wygaszona przez powódkę.

(bezsporne, oświadczenie na rozprawie k. 180v)

W piśmie Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody z dnia 13-10-2005 r. wskazano, że stawy w T. są objęte ochroną jako użytek ekologiczny na mocy rozporządzenia nr 19 Wojewody (...) z 4-02-1994 r., albowiem jest to miejsce lęgów wielu gatunków ptaków, w tym objętych ochroną ścisłą. Jednocześnie wskazano, że gospodarka wówczas prowadzona przez powódkę nie zagraża utrzymaniu bogactwa gatunkowego ptaków na terenie użytku ekologicznego.

(pismo k. 42)

W związku z tym powódka zwracała się do pozwanej o obniżkę czynszu dzierżawnego (bezsporne).

Pismem z dnia 14-11-2007 r. pozwana, nawiązując do postępowania w sprawie możliwości obniżki czynszu dzierżawnego, zawiadomiła, że powódce przysługuje przewidziane w art. 664 Kc uprawnienie do wypowiedzenia umowy dzierżawy bez zachowania terminów wypowiedzenia.

(pismo k. 43)

W dniu 19-11-2007 r. powódka zwróciła się do pozwanej z pismem, w którym z dnem 30-11-2007 r. wypowiedziała umowę dzierżawy bez zachowania okresu wypowiedzenia, powołując przepisy art. 664 § 1, 2 i 3 Kc w zw. z art. 694

Kc. Jednocześnie wniosła o obniżenie czynszu za poprzednie okresy rozliczeniowe go symbolicznej złotówki oraz o rozliczenie poniesionych za zgodą pozwanej nakładów o wartości księgowej 1 853 297,99 zł.

Ponadto poinformowała, że do czasu protokolarnego przekazania obiektu zobowiązuje się do jego administrowania z uwagi na konieczność ochrony i regulację rozrządu wody.

(pismo k. 44)

W odpowiedzi z dnia 15-04-2008 r., pozwana poinformowała, że wyraża zgodę na rozwiązanie umowy na zasadzie porozumienia stron oraz rozliczenie nakładów inwestycyjnych, wskazując, że szczegółowe warunki i terminy rozwiązania umowy, protokolarnego przejęcia nieruchomości, dozoru nieruchomości oraz pozostałe warunki i terminy, a także dotyczące rozliczenia nakładów oraz daty, na którą zostanie ustalona ich wartość, zostaną określone w odrębnym porozumieniu.

Do zawarcia takiego porozumienia nie doszło.

(pismo k. 45, bezsporne)

W dniu 20-07-2010 r. powódka wystawiła fakturę VAT (...) dotyczącą zwrotu nakładów inwestycyjnych na kwotę 1 853 297,99 zł netto (2 261 023,55 zł brutto).

(faktura k. 45, pismo k. 50)

W dniu 20-10-2011 r. natomiast powódka wystawiła pozwanej fakturę na kwotę 14 171,04 zł wskazując, że dotyczy ona refundacji kosztów obsługi obiektu (...) i dołączając zestawienie kosztów za okres od 1-01-2011 r.

Następnie powódka sporządziła zestawienie obejmujące te koszty za okres od 2007 r. do 31-10-2011 r. na łączną kwotę 122 103,16 zł, po czym, pismem z 24-10-2011 r. wystosowała do pozwanej ostateczne wezwanie do zapłaty na kwotę dochodzoną pozwem, zakreślając w tym celu termin 7 dni.

(k. 47-49, wezwanie k. 50)

Pismem z dnia 7-12-2011 r. pozwana wyznaczyła powódce dodatkowy 3-miesięczny termin do zapłaty zaległego za (2 pełne okresy płatności) czynszu dzierżawnego w kwocie łącznej 700 768,93 zł (w tym odsetki na kwotę 201 635,38 zł). Jednocześnie uprzedziła, że brak wpłaty zaległości w terminie spowoduje złożenie przez Agencję (odrębnym pismem) oświadczenia o rozwiązaniu umowy dzierżawy.

(pismo k. 41)

Wobec braku zapłaty, pismem z dnia 14-03-2012 r. pozwana rozwiązała umowę dzierżawy ze skutkiem natychmiastowym z dniem doręczenia pisma, które nastąpiło 19-03-2012 r. Jednocześnie wezwała powódkę do wydania dzierżawionej nieruchomości w terminie miesiąca od daty doręczenia wezwania.

(pismo k. 149-150, dowód doręczenia k. 151)

W odpowiedzi powódka poinformowała o swoich warunkach, w jakich wyda nieruchomość. W dniu 19-04-2012 r. (tj. po upływie miesiąca od daty wezwania do wydania nieruchomości) nie doszło do zwrotu dzierżawionego obiektu, zaś przedstawiciel powódki oświadczył, że powódka nie wyda go do czasu rozstrzygnięcia sporu.

(pismo k. 154-155, notatka k. 156)

Ostatecznie do przekazania nieruchomości pozwanej doszło w toku procesu, tj. w dniu 25-05-2012 r.

(bezsporne, oświadczenia na rozprawie k. 218)

Sąd zważył, co następuje:

W świetle poczynionych w sprawie ustaleń roszczenie powódki zasługuje tylko na częściowe uwzględnienie.

Mając na uwadze przedmiot żądań powódki oraz stanowiska stron, ostatecznie poza sporem było, że stron nie łączy już umowa dzierżawy, sporne pozostawały natomiast: sposób, w jaki ustala umowa, kwestia zasadności i wysokości zwrotu kosztów dozoru nieruchomości przez powódkę po ustaniu umowy, a nadto zasady dokonania rozliczeń z tytułu nakładów poniesionych na dzierżawionej nieruchomości i ich wysokość.

Odnosząc się do kwestii ustania umowy dzierżawy, w ocenie Sądu przedstawiony materiał dowodowy daje podstawy do uznania, że doszło do tego w wyniku wypowiedzenia umowy przez pozwaną pismem z dnia 14-03-2012 r. ze skutkiem na dzień 19-03-2012 r. z przyczyny braku zapłaty umówionego czynszu i upływu dodatkowego terminu wyznaczonego na jego uiszczenie. Nie można natomiast przyjąć, aby skuteczne było wcześniejsze wypowiedzenie powyższej umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia, dokonane przez powódkę pismem z dnia 19-11-2007 r., w którym jako podstawę wypowiedzenia przywołano przepis art. 664 Kodeksu cywilnego (Kc).

W myśl powołanego przepisu (stosowanego do umowy dzierżawy z mocy odesłania z art. 694 Kc), przesłanką wcześniejszego wypowiedzenia umowy dzierżawy bez zachowania terminów wypowiedzenia jest stwierdzenie, że w chwili wydania dzierżawcy rzecz miała wady, które uniemożliwiają przewidziane w umowie używanie rzeczy, albo wady takie powstały później, a wydzierżawiający mimo otrzymanego zawiadomienia nie usunął ich w czasie odpowiednim, albo wady usunąć się nie dadzą. Uprawnienie to nie przysługuje jednak, jeżeli dzierżawca w chwili zawarcia umowy o tego typu wadach wiedział (art. 664 § 2 Kc).

Jak należy wnioskować z korespondencji stron i wyjaśnień przedstawiciela powódki przyczyną wypowiedzenia umowy przez powódkę był brak możliwości prowadzenia dalszej racjonalnej gospodarki rybackiej wskutek presji ptaków rybożernych (kormorana) i niemożliwości „zdjęcia” ograniczeń wprowadzonych dla ochrony przyrody (k. 180 v). Niemniej, okoliczność ta była znana powódce już w dacie wstąpienia do umowy dzierżawy, podpisywania umowy przejęcia praw i obowiązków z poprzednim dzierżawcą oraz zawierania aneksu do umowy dzierżawy i sporządzania protokołu zdawczo-odbiorczego, które to czynności miały miejsce 17 i 29-12-2003 r. (vide: aneks k. 24, umowa k. 39, protokół k. 35). W ramach tych czynności powódka złożyła wyraźne zapewnienie, że znany jest jej stan nieruchomości i ustanowione ograniczenia, zapewniła również, że nie będzie występować z roszczeniami z tytułu rękojmi za wady (pkt 3 dot. § 3 pkt 5 umowy dzierżawy – k. 25, § 2 umowy przejęcia k. 39). Przedstawiciel powódki przyznał zresztą, że proces wzrostu presji ptaków trwał kilka lat, a w związku z tym produkcja była stopniowo wygaszana poczynając od 2000 zł (k. 180v) – potwierdzając tym samym dane zawarte w operacie szacunkowych sporządzonym na zlecenie pozwanej w 2011 r. (vide: k. 120) – wskutek czego nakłady modernizacyjne (objęte sporem) nie przynosiły zakładanych korzyści (vide: k. 180v).

W tych okolicznościach trudno przyjąć, aby wstępując do umowy dzierżawy w grudniu 2003 r., ze świadomością istniejących ograniczeń co do możliwości produkcyjnych nieruchomości trwających od co najmniej 3 lat, powódka mogła skutecznie powoływać te ograniczenia jako wady uprawniające ją do wcześniejszego wypowiedzenia umowy w trybie art. 664 § 1 Kc. Skoro bowiem w dacie wstąpienia do umowy miała o niech wiedzę, zgodnie z art. 664 § 2 Kc to uprawnienie jej nie przysługuje. Zaznaczyć przy tym trzeba, że w ocenie Sądu na gruncie niniejszej sprawy należy przyjąć, że datą zawarcia umowy w rozumieniu art. 664 § 2 Kc w niniejszej sprawie była data wstąpienia powódki w umowę dzierżawy na podstawie aneksu do umowy i umowy przejęcia praw i obowiązków. W ramach tych umów bowiem powódka przystępowała do umowy, zapewniając o swej wiedzy co do stanu nieruchomości i rezygnując z roszczeń z tytułu wad. Mimo tego, powódka zdecydowała się na zawarcie aneksu i umowy przejęcia, co konsekwentnie powinno oznaczać, że uprawnienie do wcześniejszego wypowiedzenia umowy mogłoby jej przysługiwać wyłącznie w przypadku innych, nieznanych jej wad istniejących w nieruchomości w dacie wydania, albo takich, które powstały później. Argumentów w tym zakresie powódka natomiast nie przedstawiała.

Oznacza to, że wypowiedzenie umowy przez powódkę dokonane w 2007 r. było nieskuteczne z uwagi na brak uzasadnionych ku temu podstaw. Oceny tej nie zmienia fakt, że nieco wcześniej pozwana poinformowała powódkę o uprawnieniu z art. 664 Kc (pismo z dnia 14-11-2007 r. – k. 43). Przekazanie informacji o uprawnieniu nie oznacza jeszcze tego, że są spełnione przesłanki do jego wykorzystania, a te – jak wskazano – spełnione nie były. Ponadto w toku dalszej korespondencji pozwana wyraźnie wskazała, że zgadza się na rozwiązanie umowy za ewentualnym porozumieniem stron, uzależniając to od dalszych ustaleń, co oznacza, że nie akceptowała wypowiedzenia dokonanego przez powódkę (k. 45).

Nieskuteczność wypowiedzenia umowy przez powódkę oznacza, że również po 19-11-2007 r. strony łączyła umowa dzierżawy.

Ustała ona dopiero w wyniku wypowiedzenia umowy przez pozwaną pismem z dnia 14-03-2012 r. ze skutkiem na dzień 19-03-2012 r. Poza sporem było bowiem między stronami, że w tej dacie powódka zalegała z płatnościami czynszu za ponad 2 pełne okresy płatności, której to zaległości nie uregulowała w dodatkowym terminie zakreślonym jej przez Agencję (vide: korespondencja k. 56, 149-150). To zaś upoważniało pozwaną do wcześniejszego wypowiedzenia umowy – zgodnie z § 18 ust. 1 umowy w brzmieniu po jej aneksowaniu (k. 28 pkt 17).

Fakt obowiązywania umowy dzierżawy do 19-03-2012 r. oznacza, że do tej daty aktualne były wynikające z niej obowiązki powódki w zakresie „utrzymania na własny koszt przedmiotu dzierżawy ... w taki sposób, aby jego poszczególne składniki nie ulegały pogorszeniu z wyjątkiem pogorszenia wynikającego z normalnego zużycia rzeczy”, w tym stawów i urządzeń (§ 7 umowy w brzmieniu po aneksowaniu – k. 26-27 pkt 6, por. także umowę pierwotną – k. 189).

W konsekwencji, bez zmiany umowy dzierżawy lub zawarcia dodatkowego porozumienia, brak było podstaw do żądania przez powódkę zwrotu kosztów „obsługi” nieruchomości, objętych zestawieniami (bez daty) i fakturą z dnia 20-10-2011 r. za okres od lipca 2007 r. do 31-10-2011 r. na łączną kwotę 122 103,16 zł i wezwaniem do zapłaty kwoty 147 795,37 zł (k. 47-49, k. 50). Koszty wymieniane w tych zestawieniach co do zasady obciążają bowiem dzierżawcę, jako zwykle koszty związane z korzystaniem z przedmiotu dzierżawy, znikąd zaś nie wynika, by jakkolwiek ich część miała w trakcie umowy być ponoszona przez pozwaną.

W ocenie Sądu takiej tezy nie da się racjonalnie uzasadnić na podstawie przedstawionego materiału dowodowego.

Po pierwsze, już w piśmie z lipca 2007 r., w którym powódka bezskutecznie próbowała wypowiedzieć umowę, poinformowała, że do czasu protokolarnego przekazania obiektu zobowiązuje się do jego administrowania z uwagi na konieczność ochrony i regulację rozrządu wody. Nie zastrzegła przy tym żadnego wynagrodzenia (pismo k. 44). Do skutecznego wypowiedzenia jednak nie doszło, a pozwana w odpowiedzi stwierdziła, że szczegółowe warunki i terminy ewentualnego rozwiązania umowy, protokolarnego przejęcia nieruchomości, dozoru nieruchomości oraz pozostałe warunki i terminy, a także dotyczące rozliczenia nakładów oraz daty, na którą zostanie ustalona ich wartość, zostaną określone w odrębnym porozumieniu, do którego bezspornie nigdy nie doszło. Skoro zatem strony nadal obowiązywała umowa dzierżawy, obciążająca kosztami utrzymania nieruchomości powódkę, nie można przyjąć, aby mogła się ona domagać ich refundacji. Charakterystyczne zresztą, że faktura z tego tytułu pojawia się dopiero w 2011 r. w sposób skorelowany z żądaniami pozwanego dot. zaległego czynszu i sporu na tym tle, co sugeruje, że wcześniej się ich nie domagał.

Podstaw do przyjęcia, że między stronami doszło do skutecznego porozumienia w przedmiocie powierzenia powódce dozoru obiektu i zobowiązania się Agencji do pokrycia związanych z tym kosztów nie dają również zeznania św. Z. K. – ówczesnego dyrektora oddziału pozwanej, uprawnionego do jej reprezentowania. O ile potwierdził on fakt prowadzenia licznych rozmów nt. obniżenia czynszu, rozwiązania umowy i innych problemów dot. gospodarowania na nieruchomości, o tyle wyraźnie i stanowczo zaprzeczył, by doszło do porozumienia w przedmiocie odpłatnego dozoru przedmiotu dzierżawy.

Przy braku zatem jakichkolwiek dowodów, które potwierdzałyby tezę powódki o zawarciu odpowiedniego porozumienia lub dokonaniu zmiany umowy w zakresie kosztów utrzymania nieruchomości, albo dowodów podważających wiarygodność dokumentów i zeznań świadka w tym zakresie, nie sposób przyjąć roszczenia pozwu w tej części za zasadne. Dodać trzeba, że dodatkowe wnioski powódki w tym zakresie (o udzielenie dodatkowego terminu do złożenia dodatkowych dowodów zostały pominięte na podstawie art. 207 § 3 Kpc w brzmieniu obowiązującym do dnia 3-05-2012 r. – z uwagi na upływ terminu określonego do ich złożenia i niewskazanie żadnych okoliczności usprawiedliwiających jego przekroczenia (pkt 2 postanowienia k. 218v). Dowód z przesłuchania prezesa powódki w charakterze strony został zaś pominięty wobec jego niestawiennictwa na rozprawie w dniu 3-02-2014 r., na którą był wzywany właśnie w celu przeprowadzenia tego dowodu pod rygorem jego pominięcia (vide: zarządzenie k. 462 i protokół rozprawy k. 499-501).

Mając na uwadze przyjętą datę ustania umowy bezprzedmiotowe jest odnoszenie się do podniesionego przez pozwaną na rozprawie w dniu 3-02-2014 r. zarzutu przedawnienia roszczenia z tego tytułu, który aktualizowałby się przy przyjęciu, że ustanie umowy dzierżawy nastąpiło w wyniku pisma powódki z dnia 19-11-2007r. (por. protokół rozprawy za adnotacjami k. 499-500), czego jednak nie przyjęto.

Przechodząc do kwestii rozliczenia nakładów inwestycyjnych na nieruchomości objętej umową w pierwszym rzędzie dostrzec trzeba, że poza sporem między stronami była treść umowy dzierżawy, aneksu zmieniającego jej treść, załączników, obejmujących szczegółowe kwestie dot. obowiązków stron, w tym regulujących zasady rozliczenia nakładów „inwestycyjnych”, a nadto charakter i zakres tych nakładów ujęty w notatce z dnia 17-02-2000 r. (włączonej aneksem do umowy jako załącznik nr 9). Na gruncie treści tych – niekwestionowanych przez żadną ze stron – dokumentów, wypada zatem powtórzyć, że rozliczenie nakładów miało nastąpić na koniec okresu dzierżawy według cen rynkowych (por. notatka k. 33-34), zaś zgodnie z załącznikiem nr 8 pozwana miała zatrzymać wynikające z nakładów ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej jego wartości rynkowej w chwili zwrotu przedmiotu dzierżawy (k. 198). Z tymi zapisami współbrzmia zeznania św. Z. K. (dyrektora Oddziału pozwanej) i teza, że przy takim ujęciu chodziło o umożliwienie zamortyzowania dokonanych nakładów w dłuższym okresie przy wykorzystaniu ich przez dzierżawcę.

Nie ma więc wątpliwości, że w celu uwzględnienia powództwa konieczne było wykazanie wartości rynkowej dokonanych nakładów na koniec okresu dzierżawy, a precyzyjniej rzecz ujmując, na datę zwrotu nieruchomości w związku z zakończeniem tej umowy, co spotkało się jednak z dużymi problemami (por. korespondencja i czynności zmierzające do powierzenia wykonania opinii w tym zakresie k. 219, 230-231, 234-246, protokół rozprawy k. 269, zarządzenie i korespondencja k. 271-279, 286, 289, 291-301, notatki k. 304-308, opinia wstępna k. 311-313, protokoły k. 317, 348).

Odnosząc się do tej kwestii należy wskazać, że nie było możliwe uwzględnienie wniosków strony powodowej konsekwentnie zmierzającej do ustalenia i rozliczenia nakładów wg wartości odtworzeniowej i ponawiającej wnioski w tym zakresie. Umowa stron jednoznacznie bowiem powoływała się na wartość rynkową, którą zgodnie z przepisami regulującymi gospodarowanie nieruchomościami i sposoby dokonywania wyceny przez rzeczoznawców ustala się na innych zasadach niż wartość odtworzeniową. Nie można utożsamiać wartości rynkowej (dotyczącej ceny, jaką można uzyskać za daną rzecz w obrocie) z wartością odtworzeniową (która ma określić, jakie nakłady są konieczne dla odtworzenia danej rzeczy). W konsekwencji dowód w takim kierunku był nieprzydatny i wnioski powódki w tym zakresie nie zostały uwzględnione.

W dalszej kolejności należy wskazać, że stosownie do treści § 35 ust. 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21-09-2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 ze zm.) wartość nakładów odpowiada różnicy wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan po dokonaniu nakładów i wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan przed dokonaniem tych nakładów, przy czym przy określaniu wartości nakładów według zasad rynkowych, dla ustalenia różnicy wartości nieruchomości określa się jej wartość rynkową.

Jak już wskazano, w ocenie Sądu dla rozliczenia nakładów konieczne było zatem ustalenie ich wartości rynkowej na datę zwrotu nieruchomości, który – wg oświadczeń stron – nastąpił w dniu 25-05-2012 r. (oświadczenia do protokołu rozprawy k. 218).

Niemniej, w okresie dzielącym datę dokonania nakładów (1996) i datę zwrotu nieruchomości (2012) w sposobie korzystania z tej nieruchomości zaszły znaczące zmiany z przyczyn niezależnych od stron, a istotnie wpływające na wartość nieruchomości oraz możliwości jej wykorzystania zgodnie z przeznaczeniem, w tym skorzystania z dokonanych nakładów zgodnie z pierwotnym planem, zmierzającym do intensyfikacji produkcji. Przypomnieć trzeba, że nieruchomość, której dotyczy pozew, ma charakter o tyle nietypowy, że jest obiektem stawowym, który z samego założenia miał być wykorzystywany do prowadzenia produkcji rybackiej. Nakłady, których rozliczenia domaga się powódka, zostały poczynione w celu zintensyfikowania tej produkcji i w dacie, w której były dokonywane, były w pełni uzasadnione gospodarczo. Wprowadziły bowiem możliwości prowadzenia pełnego cyklu produkcyjnego (w miejsce dotychczasowego niepełnego).

Po dacie ich dokonania zmianie uległy jednak uwarunkowania środowiskowe, z jednej strony z uwagi na wzmagającą się presję ptactwa rybożernego, z drugiej zaś z uwagi na wprowadzane przepisami prawa dalsze ograniczenia ochronne.

Okoliczności te nie były sporne między stronami i zostały wskazane w niekwestionowanych przez nie w tym zakresie operacie szacunkowym sporządzonym na zlecenie pozwanej przed procesem (k. 97-148), a także w opiniach powołanych w sprawie biegłych (które zostaną jeszcze omówione w dalszej części uzasadnienia).

Z przyczyny tych ograniczeń prowadzenie racjonalnej gospodarki na nieruchomości stało się utrudnione, czego skutkiem było stopniowe wygaszanie produkcji. Doprowadziło to do stanu, w którym dokonane nakłady nie są aktualnie wykorzystywane, tak jakby mogłyby być, gdyby nie zaistniałe uwarunkowania środowiskowe. W konsekwencji, w dołączonym do akt sprawy operacie sporządzonym na zlecenie pozwanej, a obejmującym stan nieruchomości w kwietniu 2011 r., wskazano, że z uwagi na istniejące ograniczenia brak jest możliwości wskazania wartości rynkowej nakładów (k. 146).

W tym samym operacie zaznaczono jednak, że według stanu z daty wykonania nakładów (1996) podnosiły one wartość rynkową nieruchomości z kwoty 1 783 350 zł do kwoty 3 000 530 zł, tj. o kwotę 1 217 180 zł, stanowiąc w przybliżeniu 41% wartości całej nieruchomości. Wskazano również, że obiekt nadal jest w pełni przystosowany do produkcji pod względem organizacyjnym i technicznym.

Ocenę tę podtrzymano również w opinii sporządzonej na zlecenie Sądu w toku niniejszej sprawy (k. 399-459). Biegli wyjaśnili przy tym, że możliwe jest wznowienie produkcji o charakterze ekstensywnym, a dokonane nakłady, z uwagi na ich przeznaczenie i wprowadzoną nimi możliwość prowadzenia pełnego cyklu produkcyjnego, nie są bez znaczenia również dla gospodarki tego typu (zeznania biegłych za adnotacjami k. 499-500).

Trudno zatem przyjąć, aby nakłady, których dokonanie przez dzierżawcę tak znacząco podniosło wartość nieruchomości, aktualnie nie miały żadnej wartości rynkowej tylko dlatego, że zmianie uległy warunki gospodarowania z przyczyn – co wymaga podkreślenia – niezależnych od działań stron umowy dzierżawy. Skoro bowiem nadal możliwe jest ich wykorzystanie przy prowadzeniu gospodarki rybackiej w zakresie, w jakim umożliwia to przeznaczenie obiektu i istniejące ograniczenia ochronne, nadal mają znaczenie dla ostatecznej wartości całej nieruchomości i możliwości uzyskiwania z niej dochodów, chociaż istotnie wielkości tego znaczenia – jak wynika z wyjaśnień biegłych - nie można w pełni precyzyjnie określić.

Gdyby przyjąć, że przyczyny niezależne od stron, tj. wzrastająca presja ptactwa i wprowadzane ograniczenia ochronne skutkują całkowitym pozbawieniem nakładów jakiegokolwiek wartości, należałoby uznać, że wyłączne ryzyko takiej sytuacji obciąża dzierżawcę, niezależnie od podjętych przez niego działań. Tymczasem działanie czynników zewnętrznych dotyczy również właściciela nieruchomości i w sposób oczywisty wpływa nie tylko na wartość samych

nakładów, ale również „globalnie” na całą nieruchomość – poprzez zmianę warunków i możliwości jej gospodarczego wykorzystywania.

Skoro zatem nieruchomość objęta pozwem zachowała swoje walory dla produkcji rybackiej, którą można wznowić z uwzględnieniem istniejących ograniczeń i po dopełnieniu kwestii formalnoprawnych (pozwolenie wodnoprawne), a nakłady poczynione przez dzierżawcę były racjonalne i uzasadnione gospodarczo, zwiększając potencjał produkcyjny nieruchomości, czyli możliwości jej wykorzystania zgodnie z przeznaczeniem (przy czym ich znaczenie wzrastać będzie w miarę wzrostu intensywności produkcji), zasadnym jest przyjęcie, że wartość rynkowa tych nakładów nadal stanowi pewną część wartości całej nieruchomości. Jednocześnie oznacza to, że o ile wartość nieruchomości spadła wskutek niezależnych od stron zmian środowiskowych i prawnych, o tyle też proporcjonalnie spadła wartość i znaczenie dokonanych nakładów, zaś jeżeli wartość nieruchomości wzrosła, wzrosła również wartość i znaczenie nakładów.

Ponieważ rozumowanie takie znajduje wsparcie i potwierdzenie w opinii biegłego prof. R. C. (k. 311-313), którego kompetencji strony nie kwestionowały, szczegółowo uzasadnionej i wyjaśnionej na rozprawie w dniu 24-06-2013r. (k. 348-349), i pozwala na zachowanie równowagi między interesami obu stron umowy dzierżawy, przy uwzględnieniu tego, że na możliwość pełnego wykorzystania nakładów wpłynęły czynniki od nich niezależne, w ocenie Sądu należy je zastosować w niniejszej sprawie do ustalenia wartości nakładów podlegających rozliczeniu.

Jak już wskazano, według stanu na datę dokonywania nakładów podniosły one wartość rynkową nieruchomości z kwoty 1 783 350 zł do kwoty 3 000 530 zł, tj. o kwotę 1 217 180 zł, stanowiąc w przybliżeniu **41%** wartości całej nieruchomości.

Według opinii Uniwersytetu (...)sporządzonej na zlecenie Sądu przez biegłych w osobach rzeczoznawców majątkowych A. K. i K. T. (1) (postanowienie k. 357 i 348v) aktualna wartość nieruchomości kształtuje się na poziomie **2 701 879 zł**. Po wyjaśnieniu, że szacunki dotyczące wartości nieruchomości mogą różnić się w granicach 15 % dla wyceny nieruchomości typowych, a w przypadku nieruchomości nietypowych, jaką stanowi nieruchomość objęta pozwem, różnice mogą być znacznie większe, zaś wyliczona przez biegłych w grudniu 2013 r. wartość byłaby zbliżona również na datę zwrotu nieruchomości (por. zeznania za adnotacjami k. 499-500), w ocenie Sądu wskazana wyżej kwota może zostać uznana za przydatną i miarodajną dla dalszych rozważań i wyliczeń.

W tym miejscu należy zaznaczyć, że Sąd nie znalazł żadnych racjonalnie uzasadnionych podstaw do kwestionowania wspomnianej opinii. Odnosząc się do zastrzeżeń powódki (k. 489-490 i uwaga do protokołu rozprawy k. 499) dostrzec trzeba, że opinia została wykonana zgodnie ze zleceniem Sądu, wobec czego niezasadny jest zarzut o niedokonywanie wyceny wartości nakładów, gdyż nie było to objęte tym zleceniem. Zgodnie z przedstawionym wyżej rozumowaniem i opinią biegłego prof. R. C. Sąd uznał bowiem za zasadne obliczenie wartości nakładów poprzez ustalenie, jaką proporcjonalnie część wartości nieruchomości stanowiły po ich dokonaniu i odniesienie tej wartości do aktualnej wartości nieruchomości ustalonej w podobny sposób.

W toku zeznań biegli wyjaśnili nadto kwestię analizy aktualnej umowy dzierżawy nieruchomości i jej wpływu na treść opinii. Wskazali również na charakter związków łączących ich z pozwaną. W ocenie Sądu okoliczność, że jeden z biegłych wykonuje wyceny na zlecenie pozwanej, w ramach konsorcjum, które wygrało zorganizowany przez nią przetarg, a drugi z biegłych wykonuje usługi na rzecz pierwszego nie wyłącza możliwości wykonywania przez nich czynności w niniejszej sprawie z mocy prawa (art. 48 Kpc w zw. z art. 281 Kpc). To, że biegli wykonują i wykonywali w przeszłości różne usługi na rzecz pozwanej, przy czym sporządzali też operat nt. wartości nakładów na nieruchomość objętą pozwem, jako rzeczoznawcy SITR, której pozwana zleciła taką wycenę, nie powoduje zdaniem Sądu, że pozostają z pozwaną w takim stosunku, że wynik niniejszej sprawy oddziaływałby na ich prawa lub obowiązki, albowiem istnienia takiego bezpośredniego powiązania nie wykazano. Nie ujawniono nadto, aby biegli pełnili jakiegokolwiek funkcje w zarządach stron lub jakkolwiek reprezentowali ich interesy. Dodać trzeba, że sam fakt wykonywania usług na rzecz podmiotów, które z kolei wykonują usługi na rzecz pozwanej nie wskazuje również automatycznie na zaistnienie uzasadnionych wątpliwości co do ich bezstronności.

Na tym tle dostrzec nadto wypada, że powierzenie opinii tym właśnie osobom nastąpiło do długim okresie bezskutecznego poszukiwania kompetentnych biegłych i po tym, jak na wniosek właśnie powódki przesłuchano A. K. i K. T. w związku z treścią opinii biegłego prof. R. C. (por. wniosek k. 317v) i ustalono, że jest możliwość dokonania wycień w zakresie wartości nieruchomości przy poczynieniu pewnych założeń i parametrów. Przeciwno takiej decyzji powódka zresztą nie oponowała i nie podnosiła wątpliwości w toku wykonywania przez te osoby opinii (por. protokół rozprawy za adnotacjami k. 348).

Zważywszy na brak zastrzeżeń do kompetencji biegłych, przy uwzględnieniu sposobu i treści złożonych przez nich zeznań oraz opinii, zdaniem Sądu nie ma racjonalnych podstaw do uznania, że czynności te wykonywali w sposób stronniczy, a przy wydawaniu opinii kierowali się kryteriami innymi niż wskazane w jej treści. Tym samym brak podstaw do dyskwalifikacji wydanej przez nich opinii.

Mając ponadto na uwadze opisaną wyżej metodę ustalenia wartości nakładów, jaką zdecydował się przyjąć Sąd, oddaleni podlegał, spóźniony zresztą (por. zarządzenia zakreślające stronom odpowiednie terminy (k. 164, 173) wniosek o dopuszczenie dowodu z kolejnej opinii na podobną okoliczność.

Nawiązując z kolei do uwag strony pozwanej (k. 470-473), biegli wskazali, że ograniczenia ochronne zostały przez nich uwzględnione w procesie oceny nieruchomości i doboru nieruchomości podobnych, odnieśli się do wpływu przyjętej punktacji na wycenę całej nieruchomości, zaś w zakresie pozwolenia wodnoprawnego zaznaczyli, że nie ma przeszkód do jego uzyskania, zaś przyjmując założenia niezbędne do wyceny, uwzględnili przeznaczenie nieruchomości i fakt, że wydanie takiego pozwolenia zależy od wystąpienia osoby zainteresowanej, a jego treść będzie musiała uwzględniać istniejące ograniczenia, ujęte w opinii.

Reasumując, w ocenie Sądu uzyskana w toku postępowania opinia i wskazana w niej wartość nieruchomości może posłużyć za punkt wyjścia do rozliczenia nakładów objętych pozwem przy zastosowaniu przyjętego i opisanego wyżej modelu służącego ustaleniu ich wartości rynkowej, jako należycie uwzględniającego interesy stron i specyfikę nieruchomości oraz tych nakładów, dostosowanych do charakteru i możliwości gospodarczego wykorzystania w ramach gospodarki rybackiej zgodnej z ich przeznaczeniem.

Zważywszy zatem, że wartość nakładów z daty ich dokonania stanowiła w przybliżeniu **41%** wartości nieruchomości, zaś szacunkowa wartość tej nieruchomości na datę jej zwrotu przez dzierżawcę wynosiła **2 701 879 zł**, przy czym uwzględnia ona aktualny stan techniczny nakładów (wynikający chociażby z upływu czasu – por. zeznania za adnotacjami k. 499-500) i możliwość gospodarczego ich wykorzystania w ramach ekstensywnej gospodarki rybackiej, wartość nakładów na datę zwrotu nieruchomości, w jakiej miało nastąpić ich rozliczenie, w ocenie Sądu należy określić na 41% wartości całej nieruchomości na tę właśnie datę, tj. kwotę **1 107 770,39 zł** (41% z kwoty 2 701 879 zł).

W konsekwencji, ponieważ pozwana zgodnie z umową miała zatrzymać poczynione w ramach nakładów ulepszenia za zapłatą ich wartości rynkowej na datę zwrotu nieruchomości, na rzecz powódki należało zasądzić wskazaną wyżej kwotę, jako odpowiadającą tej wartości, co uczyniono w pkt. I sentencji wyroku w oparciu o umowę stron na podstawie art. 353 § 1 Kc.

O odsetkach za opóźnienie pozwanej w spełnieniu tego świadczenia orzeczono po myśli art. 481 § 1 i 2 Kc. Za datę początkową, od której pozwana znalazła się w opóźnieniu przyjęto dzień przypadający po dacie zwrotu nieruchomości. Zgodnie z umową stron, dopiero po zwrocie nieruchomości aktualizowała się bowiem wymagalność roszczenia o zapłatę sumy odpowiadającej wartości poczynionych nakładów. Ponieważ zwrot nieruchomości nastąpił dopiero w toku postępowania, tj. w dniu 25-05-2012r., zaś w tej dacie pozwanej znany był już fakt skierowania przeciwko niej żądania zapłaty, w ocenie Sądu można uznać, że nie spełniając swojego świadczenia w dniu następnym (26-05-2012 r.) znalazła się w opóźnieniu uzasadniającym naliczenie odsetek.

W pozostałej części powództwo oddalono, jako nie znajdujące podstaw w ustalonym stanie faktycznym i prawnym sprawy (pkt II sentencji).

Z uwagi na częściowe tylko uwzględnienie żądań stron, na podstawie art. 100 Kpc koszty procesu między nimi rozdzielono stosunkowo.

Po stronie powodowej obejmowały łącznie kwotę 19 217 zł, na którą składały się: część opłaty od pozwu, od uiszczenia której powódka nie była zwolniona (10 000 zł), zaliczkę wykorzystaną na pokrycie kosztów opinii biegłych (2000 zł) oraz wynagrodzenie pełnomocnika wg stawki wynikającej z § 2 ust. 1 i 2, § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28-09-2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych ... (7 200 zł – Dz. U. Nr 163, poz. 1349 ze zm.) i opłatę za pełnomocnictwo (17 zł).

Po stronie pozwanej koszty procesu obejmowały kwotę 7 234 zł, na która składały się wynagrodzenie pełnomocnika wynikające z tożsamyh przepisów (7 200 zł) oraz opłata za 2 pełnomocnictwa (34 zł – k. 163).

Ponieważ żądanie powódki zostało uwzględnione w ok. 46%, a pozwanej w ok. 54%, w pkt. III sentencji wyroku na rzecz powódki zasądzono różnicę między wysokością kosztów należnych po uwzględnieniu tej proporcji (46 % z 19 217 zł minus 54% z 7 234 zł).

Z tych samych przyczyn, w oparciu o art. 100 Kpc i art. 113 ust. 1 i 2 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, nakazano ściągnięcie od stron nieuiszczonej części kosztów sądowych, na które składają się kwota 90 000 zł opłaty od pozwu (w części, w jakiej powódka została z niej zwolniona) oraz kwota 16 450 zł wydatkowana na koszty opinii niezbędnej do rozstrzygnięcia sprawy, a niepokryta w tej części z zaliczki uiszczonej przez powódkę (por. postanowienie k. 505) .

Ponieważ strona powodowa uległa w 54 % swojego żądania, zaś pozwana w 46%, w takim właśnie stosunku obciążono je wspomnianymi kosztami w pkt. IV sentencji wyroku.