

Sygn. akt **IC 198/09**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 marca 2015 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	<b><i>SSO Bożena Chłopecka</i></b>
Protokolant:	<b><i>protokolant sądowy Karolina Ostasiuk</i></b>

po rozpoznaniu w dniu 19 marca 2015 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa **J. C.**

przeciwko **Agencji Nieruchomości Rolnych z siedzibą w W.**

**o zapłatę**

**orzeka:**

I. zasądza od Agencji Nieruchomości Rolnych z siedzibą w W. na rzecz J. C. kwotę 335.674 zł. (trzysta trzydzieści pięć tysięcy sześćset siedemdziesiąt cztery złote) z ustawowymi odsetkami od dnia 21 stycznia 2015r. do dnia zapłaty,

II. w pozostałym zakresie powództwo oddala,

III. ustala, że pozwana Agencja Nieruchomości Rolnych z siedzibą w W. w całości ponosi koszty postępowania, pozostawiając ich szczegółowe rozliczenie referendarzowi sądowemu.

**Sygn. akt: IC 198/09**

## UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym w dniu 19 stycznia 2009 roku do Sądu Okręgowego w G. Wydziału Gospodarczego powód J. C. wniósł o zasądzenie od pozwanego Agencji Nieruchomości Rolnych z siedzibą w W. kwoty 335 674 zł wraz z odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem nakładów poczynionych przez niego na nieruchomość będącą własnością pozwanego, położoną w B., gmina S., która to nieruchomość była przedmiotem poddzierżawy przez powoda. Ponadto powód wniósł o zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według zestawienia przedłożonego na rozprawie, ewentualnie według norm przepisanych /pозew k. 2-7/.

Postanowieniem z dnia 4 lutego 2009 roku Sąd Okręgowy w G. stwierdził swoją niewłaściwość miejscową i funkcjonalną i sprawę przekazał Sądowi Okręgowemu w Warszawie-Wydziałowi Cywilnemu jako właściwemu / postanowienie k. 170-173/.

W odpowiedzi na pozew złożonej do tut. Sądu w dniu 14 kwietnia 2009 roku pozwany Agencja Nieruchomości Rolnych z siedzibą w W. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwany wskazał, iż roszczenia powoda są całkowicie niezasadne. Pozwany podniósł zarzut braku jego zgody na dokonywanie jakichkolwiek nakładów na nieruchomość

przez powoda. Dalej pozwany wskazał, iż jedynym roszczeniem z tytułu kosztów wykonania tych nakładów może być ewentualnie roszczenie odszkodowawcze powoda wobec dzierżawcy-z umowy poddzierżawy, tym samym wskazując na brak legitymacji biernej procesowej. Jednocześnie pozwany podniósł dodatkowo zarzut przedawnienia wskazując, iż zgodnie z art. 694 k.c. w zw. art. 677 k.c. roszczenia przeciwko wynajmującemu o zwrot nakładów na rzecz albo o zwrot nadpłaconego czynszu przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy /odpowieź na pozew k. 183-185/.

W dalszym toku postępowania strony podtrzymywały swoje stanowiska w sprawie /protokół rozprawy k. 764/.

### **Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:**

Właścicielem nieruchomości rolnych zabudowanych położonych na terenie gminy S. oznaczonych jako działka nr (...) o powierzchni 6,7490 ha jest Agencja Nieruchomości Rolnych z siedzibą w W. /okoliczność bezsporna/.

W dniu 6 października 2003 roku pozwana Agencja Nieruchomości Rolnych zawarła z (...) Sp.j. J. G., M. J. umowę dzierżawy powyższej nieruchomości /**dowód**: umowa k. 189-193/.

W dniu 10 lutego 2005 roku (...) dokonał za zgodą Agencji cesji praw i obowiązków wynikających z w/w umowy dzierżawy na rzecz (...)H. L. z siedzibą w B. /**dowód**: umowa cesji k. 194/.

W dniu 1 września 2005 roku powód J. C., prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą (...) zawarł umowę poddzierżawy z H. L., działającym pod firmą (...). Przedmiotem umowy była poddzierżawa nieruchomości w B. (...) o pow. 3,0 ha, działki o numerze ewidencyjnym (...). W tym samym dniu strony umowy złożyły we właściwej jednostce pozwanego Oddziale Terenowym w G. pismo datowane na dzień 31 sierpnia 2005 roku zawierające prośbę o wyrażenie zgody na poddzierżawienie wskazanej wyżej części działki nr (...) / **dowody**: umowa poddzierżawy k. 22-23, pismo k. 20, zeznania powoda J. C. k. 241-243, zeznania świadka H. A. k. 320-322/.

W § 8 umowy poddzierżawy strony ustaliły, iż poddzierżawca może dokonywać remontów i nakładów na przedmiot umowy /**dowód**: umowa poddzierżawy k. 22-23, zeznania powoda J. C. k. 241-243/.

Po ok. 2,5 miesiąca w piśmie z dnia 16 listopada 2005 roku Agencja wyraziła zgodę na zawarcie umowy poddzierżawy na część działki nr (...), jednakże pod warunkiem wprowadzenia zmian w treści umowy dotyczącej § 8 i § 9 /**dowód**: pismo k. 24, zeznania świadka B. C. k. 243-246, zeznania świadka H. A. k. 320-322/.

W międzyczasie toczyło się kilka postępowań administracyjnych zainicjonowanych przez powoda, a dotyczących planowanej przez niego inwestycji. O planach powoda pozwany był poinformowany z mocy prawa. W efekcie powód uzyskał warunki zabudowy oraz decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach na realizację przedsięwzięcia. W żadnym z tych postępowań pozwany, mając uprawnienia strony nie złożył odwołania /**dowody**: decyzja o warunkach zabudowy k. 38-43, decyzja k. 46-51, zeznania powoda J. C. k. 241-243, zeznania świadka B. C. k. 243-246/.

Pismem z dnia 17 lutego 2006 roku powód J. C. zgłosił pozwanej Agencji, że przekazuje niezbędną dokumentację pisemną dotyczącą stanu nieruchomości oraz dokumentację dotyczącą stanu nieruchomości na dzień rozpoczęcia inwestycji zdjęcia na nośniku elektronicznym (CD). Powód przekazał także pozwanemu informację o zaawansowaniu prac inwestycyjnych na ww. obiekcie. Ponadto powód powołując się na uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy wniósł o rozliczenie nakładów poniesionych na nieruchomość pozwanego przedkładając mu także stosowne kosztorysy /**dowód**: pismo k. 26, zeznania powoda J. C. k. 241-243/.

W tym samym czasie tj. w lutym 2006 roku nieruchomość poddzierżawioną przez powoda wizytował dyrektor OT AWR w G.. Wyraził on wówczas opinię, że wszelkie nakłady na nieruchomość zostaną zwrócone powodowi /**dowód**: zeznania powoda J. C. k. 241-243, zeznania świadka B. C. k. 243-246/.

Tymczasem pozwany w odpowiedzi na pismo powoda, w dniu 22 marca 2006 roku stwierdził, iż ostateczna decyzja w sprawie nakładów zostanie wydana po dokonaniu wizji lokalnej. Pozwany wskazał także, że nakłady na przedmiot

poddzierżawy zostały poniesione bez jego zgody /**dowód**: pismo k. 27, zeznania świadka E. P. k. 313-316, zeznania świadka H. A. k. 320-322/.

W dniu 28 marca 2006 roku dokonano wizji lokalnej, w której uczestniczyli min. przedstawiciel Agencji Oddziału Terenowego w G., przedstawiciel Gospodarstwa (...) w S., rzeczoznawca budowlany oraz żona powoda B. C.. W protokole sporządzonym podczas oględzin stwierdzono, iż zakres wykonanych robót podniósł stan wymienionych obiektów oraz ich wartość rynkową. Ponadto wskazano, iż „przedłożone kosztorysy nie obejmują pełnego zakresu robót, należy wykonać kosztorysy podwykonawcze w pełnym zakresie. Na obiekty, na które brak kosztorysów należy uzupełnić.” / **dowód**: protokół k. 28, zeznania świadka B. C. k. 243-246, zeznania świadka E. P. k. 313-316, zeznania świadka M. S. k. 318-320/.

Po przeprowadzeniu oględzin, pozwany pismem z dnia 29 marca 2006 roku zwrócił się do powoda o przedłożenie pełnych kosztorysów powykonawczych, zgodnie dokonywanymi nakładami. Ponadto pozwany wskazał, iż ostateczną decyzję w sprawie tych nakładów Agencja podejmie po dokonaniu weryfikacji kosztorysów /**dowód**: pismo k. 30, zeznania powoda J. C. k. 241-243, zeznania świadka M. S. k. 318-320/.

Żądane kosztorysy złożono pozwanemu w dniu 30 sierpnia 2006 roku /**dowód**: kosztorys k. 31-32, zeznania powoda J. C. k. 241-243, zeznania świadka E. P. k. 313-316, zeznania świadka F. G. k. 317-318/.

Działka nr (...) uległa podziałowi na działkę (...) oraz (...) /okoliczność bezsporna/.

W dniu 1 czerwca 2006 roku w związku z umową cesji oraz podziałem działki nr (...) strony umowy dzierżawy tj. Agencja i (...) Henryk Lipert z siedzibą w B. zawarły aneks do umowy dzierżawy pozostawiając w przedmiocie dzierżawy działkę (...) o powierzchni 3,0349 ha / **dowód**: aneks do umowy k. 195-198/.

W § 9 umowy poddzierżawy zawartej pomiędzy powodem, a (...), wskazano że „dzierżawca oświadcza, iż przedmiot poddzierżawy zgodnie z jego oświadczeniem może być w każdym momencie wyłączony z umowy dzierżawy z Agencją Nieruchomości Rolnych w celu sprzedaży w przetargu ofertowym, w którym będzie brać udział jego poddzierżawca”. Stąd też już w piśmie z dnia 31 sierpnia 2005 roku skierowanym do pozwanego powód zawarł odniesienie do możliwości wyłączenia działki celem przekazania jej do wykupu. Także w piśmie złożonym przez powoda w następnym dniu tj. 1 września 2005 roku zgłosił on pozwanemu akces zakupu nieruchomości wskazując, iż „w przypadku pozytywnego załatwienia sprawy sprzedaży ww. nieruchomości wraz z gruntem w przetargu ofertowym prosimy o wystawienie promesy dla naszej Firmy o państwa zamierzeniach uzgodnionych w trakcie wcześniejszych rozmów” /**dowody**: pismo k. 20, pismo k. 21, zeznania świadka B. C. k. 243-246 /.

W odpowiedzi na pismo powoda pozwany w dniu 22 marca 2006 roku poinformował powoda, iż nie może ogłosić przetargu na sprzedaż poddzierżawionej od firmy (...) nieruchomości, gdyż ten nie wyraził zgody na wyłączenie tej części nieruchomości z przedmiotu dzierżawy /**dowód**: pismo k. 27/.

W połowie roku 2007 powód dowiedział się, że umowa poddzierżawy wygasła, zaś on bezumownie ją użytkuje. Pozwany zaś wszczął nową procedurę przetargową na dzierżawę nieruchomości, na której powód prowadził cały czas działalność. Do przetargu tego przystąpiła spółka jawna (...), którą powód wraz z żoną powołał także dla prowadzenia działalności gospodarczej jeszcze na przełomie roku 2005 i 2006. Spółka powoda przetarg wygrała, przy czym podmiot ten był jeszcze przed zawarciem nowej umowy dzierżawy zmuszony do podpisania szeregu dokumentów przedłożonych przez pozwanego, łącznie ze stworzonymi przez niego protokołami wydania-odbioru nieruchomości (która faktycznie była w posiadaniu powoda, który prowadzi na niej działalność gospodarczą). Agencja bezpośrednio zawarła nową umowę dzierżawy ze spółką (...) i wobec zawarcia tej umowy Spółka chciała przejąć działalność (przedsiębiorstwo) powoda. Początkowo było to niemożliwe z uwagi na to, iż Spółka nie miała stosownych zezwoleń na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie gospodarki odpadami, a miał je jedynie powód. Dopiero pod koniec grudnia 2007 roku Spółka otrzymała decyzję Starosty S. (...), mocą której udzielono jej zezwolenia na prowadzenie działalności. Mocą uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Wspólników, (...) J. i B. C. Spółki Jawnej z dnia 23 stycznia 2008 roku wspólnicy oświadczyli, iż J. C. wniosie do dnia 31 stycznia 2008 roku do Spółki

jawnej Przedsiębiorstwo pod nazwą (...). Zastrzeżono przy tym, że czynność prawna, której przedmiotem jest w/w przedsiębiorstwo nie obejmuje roszczeń Przedsiębiorstwa (...) J. C. w stosunku do Agencji Nieruchomości Rolnych z tytułu ulepszeń i poniesionych nakładów na nieruchomość w B.. Tak więc powód prowadził na nieruchomości pozwanego działalność do końca stycznia 2008 roku / **dowody**: porozumienie k. 201, protokół zdawczo-odbiorczy k. 202-203, protokół zdawczo-odbiorczy k. 33-34, zaświadczenie o numerze identyfikacyjnym REGON k. 35, uchwała walnego zgromadzenia wspólników k. 36, zezwolenie na prowadzenie działalności gospodarczej k. 55, faktury k. 57-125, umowa ubezpieczenia k. 138-140, zeznania powoda J. C. k. 241-243, zeznania świadka B. C. k. 243-246, zeznania świadka E. P. k. 313-316/.

Powód wielokrotnie wzywał pozwanego do zapłaty kwoty 335 673,65 zł z tytułu zwrotu wartości nakładów poniesionych przez niego i ulepszających nieruchomość pozwanego. Za każdym razem pozwany odmawiał zapłaty powołując się na brak zgody na zapisy dotyczące nakładów /**dowody**: korespondencja k. 12-16, zeznania powoda J. C. k. 241-243, zeznania świadka B. C. k. 243-246, zeznania świadka M. S. k. 318-320/.

Zakres nakładów poczynionych przez powoda na nieruchomości pozwanego do końca 2006 roku obejmował następujące prace:

1. remont budynku biurowo-socjalnego, w tym: wymiana pokrycia papowego, założenie orynnowania, wykonanie nowych obróbek blacharskich, naprawa kominów wentylacyjnych, uzupełnienie tynków zewnętrznych, malowanie elewacji, wymiana stolarki drzwiowej zewnętrznej i wewnętrznej, założenie parapetów wewnętrznych i zewnętrznych, założenie nowych posadzek, w tym panele podłogowe, położenie wykładziny przemysłowej, położenie płytek ceramicznych podłogowych, wykonanie nowych posadzek betonowych, wykończenie ścian panelami, położenie płytek glazurowanych, wykończenie ścian płytami gipsowymi i pomalowanie ich farbami, przyłącze wodociągowe do sieci wiejskiej, wykonanie wewnętrznej instalacji wodociągowej, wykonanie wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, wykonanie instalacji elektrycznej, centralnego ogrzewania, naprawa instalacji odgromowej;
2. remont budynku magazynowego, w tym: drobne naprawy dachu, drobne orynnowanie wraz z rurami spustowymi, naprawa instalacji odgromowej, nowe przyłącze energetyczne za stacji transformatorowej, wykonanie całej instalacji elektrycznej wraz z oświetleniem, zamurowanie otworów bramowych, naprawa 3 bram drewnianych, uzupełnienie drobnych ubytków tynku zewnętrznego i wewnętrznego;
3. Remont budynku agregatu prądotwórczego, w tym: naprawa dachu, obniżenie sufitu w pomieszczeniu agregatu, odnowienie tynków wewnętrznych i pomalowanie farbami, założenie nowej instalacji elektrycznej, uzupełnienie i odnowienie tynków zewnętrznych, zamontowanie metalowej barierki przy schodach wejściowych, wstawienie szyb;
4. Ogrodzenie terenu, w tym: zdemontowanie pozostałości starego ogrodzenia, wykonanie ogrodzenia z nowej siatki metalowej, powlekanej, wstawienie słupków, pomalowanie słupków, uzupełnienie fragmentów ubytków w cokole betonowym, zamontowanie nowej bramy;
5. Inne prace, min: zamontowanie jednego hydrantu przeciwpożarowego, oczyszczenie żelbetowego zbiornika osadzonego w gruncie, oczyszczenie terenu z gruzu pozostającego na działce, wycięcie roślinności ruderalnej i jej uprzętnięcie, usunięcie z budynku socjalno-biurowego i magazynowego zalegających odpadów starych leków dla zwierząt i śmieci, wykonanie muru przeciwpożarowego placu magazynowym, wybudowanie rampy załadunkowej przy budynku-rampa żelbetowa.

Zakres nakładów poczynionych przez powoda na nieruchomość pozwanego w okresie od końca 2006 roku do 19 stycznia 2009 roku obejmowała następujące prace: bieżące naprawy pokrycia dachowego budynku produkcyjnego (dawniej magazynowego), uzupełnienie tynku i malowanie elewacji budynku biurowo-socjalnego, oświetlenie terenu /**dowody**: pisemna opinia biegłego A. Z. k. 548-562, pisemna uzupełniająca opinia tego biegłego k. 641-643, pisemna uzupełniająca opinia tego biegłego k. 679-689, ustna uzupełniająca opinia biegłego A. Z. k. 764, zeznania

świadka A. C. k. 246, zeznania świadka T. J. k. 246-247, zeznania świadka E. P. k. 313-316, zeznania świadka F. G. k. 317-318/.

Wartość nakładów poczynionych przez powoda J. C. na nieruchomości w B. według stanu na dzień wniesienia pozwu tj. 19 stycznia 2009 roku wynosiła 591.873 zł, wartość nakładów powoda według stanu i cen na koniec stycznia 2008 roku wynosiła 582.136 zł, zaś wartość nakładów według stanu i cena na koniec 2006 roku wynosiła 522.940 zł / **dowód:** pisemna opinia biegłego A. Z. k. 548-562, pisemna uzupełniająca opinia tego biegłego k. 641-643, pisemna uzupełniająca opinia tego biegłego k. 679-689, ustna uzupełniająca opinia biegłego A. Z. k. 764/.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o kserokopie dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy. Sąd uznał dowody z dokumentów za wiarygodne, albowiem ich autentyczność nie została zakwestionowana przez strony, a ponadto Sąd nie znalazł podstaw do ich podważenia z urzędu. Dowody z dokumentów, korzystając z materialnej mocy dowodowej wynikającej z treści art 244 k.p.c., stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone.

Sąd dał wiarę zeznaniom wszystkich świadków oraz powoda. Zeznania za powoda J. C. oraz świadków B. C., A. C., T. J., E. P., F. G., M. S., H. A. albowiem ich zeznania były logiczne, wzajemnie się uzupełniały, potwierdzały, jak również znajdowały potwierdzenie w pozostałym materiale dowodowym zgromadzonym w sprawie. Zeznania te potwierdziły okoliczności w zakresie odnoszącym się do stanu budynków wchodzących w skład nieruchomości w trakcie trwania umowy poddzierżawy i nakładów ponoszonych przez powoda na tę nieruchomość.

Sąd przydał walor wiarygodności dowodowi z opinii biegłego specjalisty rzeczoznawcy majątkowego A. Z. w zakresie wyliczeń wartości nakładów dokonanych przez powoda na nieruchomości pozwanego.

### **Sąd Okręgowy zważył co następuje:**

W niniejszej sprawie spór dotyczy wykładni łączącej strony umowy pod kątem ustalenia zobowiązania strony pozwanej w zakresie zapłaty za koszty poniesione przez powoda w związku z realizacją umowy poddzierżawy.

poniesione przez powoda w związku z realizacją umowy dzierżawy.

Rozważania należy zatem rozpocząć od przypomnienia ogólnych zasad tłumaczenia oświadczeń woli.

Wykładnia (scil. tłumaczenie, interpretacja) oświadczeń woli polega na ustalaniu ich znaczenia, czyli sensu. Ma ona na celu ustalenie właściwej treści regulacji zawartej w oświadczeniu woli. Ogólne reguły interpretacyjne, prowadzące do osiągnięcia tego celu, określone zostały w art. 65 k.c. W myśl § 1 art. 65 k.c., oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje; § 2 stanowi natomiast, że w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. Wyrażone w przytoczonym przepisie reguły interpretacyjne grupują się wokół dwóch respektowanych przez prawo cywilne wartości. Są nimi z jednej strony wola (intencja) osoby dokonującej czynności prawnej, z drugiej natomiast zaufanie, jakie budzi złożone oświadczenie woli u innych osób. Odpowiednio do tych wartości w doktrynie wyróżnia się subiektywną metodę wykładni, zorientowaną na wolę osoby składającej oświadczenie woli, oraz metodę obiektywną (normatywną), akceptującą punkt widzenia adresata. Możliwa jest również kombinowana metoda wykładni, uwzględniająca obie wspomniane wartości.

Na tle art. 65 k.c. należy przyjąć kombinowaną metodę wykładni, opartą na kryteriach subiektywnym i obiektywnym. Stanowisko takie zajmują zarówno przedstawiciele nauki prawa cywilnego, jak i orzecznictwo sądowe (por. Z. Radwański (w:) System Prawa Prywatnego, t. 2, s. 51 i n.; K. Piasecki (w:) K. Piasecki, Komentarz, s. 343; P. Machnikowski (w:) E. Gniewek, Komentarz, 2006, s. 154; S. Rudnicki (w:) S. Dmowski, S. Rudnicki, Komentarz, 2007, s. 285; uchwała Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 1995 r., III CZP 66/95, OSNC 1995, nr 12, poz. 168 z glosą M. Litwińskiej, PPH 1996, nr 1, s. 34; wyr. SN z dnia 29 stycznia 2002 r., V CKN 679/00, Lex nr 54342; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 października 2004 r., V CK 670/03, OSNC 2005, nr 9, poz. 162 z komentarzem M. Koennera, GSP. Prz. Orz. 2006, nr 2, s. 11; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 2007 r., II CSK 489/06, Lex nr 274245).

Stosowanie kombinowanej metody wykładni do czynności prawnych *inter vivos* obejmuje dwie fazy. W pierwszej fazie sens oświadczenia woli ustala się mając na uwadze rzeczywiste ukonstytuowanie się znaczenia między stronami. Oznacza to, że uznaje się za wiążący sens oświadczenia woli, w jakim zrozumiała go zarówno osoba składająca, jak i odbierająca to oświadczenie. Decydująca jest zatem rzeczywista wola stron. Podstawę prawną do stosowania w tym wypadku wykładni subiektywnej stanowi art. 65 § 2 k.c. Jeżeli okaże się, że strony nie przyjmowały tego samego znaczenia oświadczenia woli, konieczne jest przejście do drugiej, obiektywnej fazy wykładni, w której właściwy dla prawa sens oświadczenia woli ustala się na podstawie przypisania normatywnego, czyli tak, jak adresat sens ten rozumiał i rozumieć powinien. Za wiążące uznać trzeba w tej fazie takie rozumienie oświadczenia woli, które jest wynikiem starannych zabiegów interpretacyjnych adresata. Decydujący jest normatywny punkt widzenia odbiorcy, który z należytą starannością dokonuje wykładni zmierzającej do odtworzenia treści myślowych osoby składającej oświadczenie woli. Przeważa tu ochrona zaufania odbiorcy oświadczenia woli nad wolą, a ściślej nad rozumieniem nadawcy. Nadawca bowiem formułuje oświadczenie woli i powinien uczynić to w taki sposób, aby było ono zgodne z jego wolą rozumiane przez odbiorcę. Wykładnia obiektywna sprzyja pewności stosunków prawnych, a tym samym i pewności obrotu prawnego.

Zgodnie z kombinowaną metodą wykładni, priorytetową regułą interpretacyjną oświadczeń woli, składanych indywidualnie adresatom, stanowi rzeczywista wola stron. Zastosowanie tej reguły wymaga wyjaśnienia, jak strony rzeczywiście zrozumiały złożone oświadczenie woli, a w szczególności, jaki sens łączyły z użytym w oświadczeniu woli zwrotem lub wyrażeniem. W razie ustalenia, że były to te same treści myślowe, pojmowany zgodnie sens oświadczenia woli trzeba uznać za wiążący.

Jeżeli chodzi o oświadczenia woli ujęte w formie pisemnej, czyli wyrażone w dokumencie, to sens tych oświadczeń ustala się przyjmując za podstawę wykładni przede wszystkim tekst dokumentu. W procesie jego interpretacji podstawowa rola przypada językowym regułom znaczeniowym. Wykładni poszczególnych wyrażeń dokonuje się z uwzględnieniem kontekstu, w tym także związków treściowych występujących między zawartymi w tekście postanowieniami. Uwzględnieniu podlegają również okoliczności, w jakich oświadczenie woli zostało złożone, jeżeli dokument obejmuje takie informacje, a także cel oświadczenia woli wskazany w tekście lub zrekonstruowany na podstawie zawartych w nim postanowień.

Tekst dokumentu nie stanowi wyłącznej podstawy wykładni ujętych w nim oświadczeń woli składanych indywidualnie oznaczonym osobom (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 1995 r., III CZP 66/95, OSNC 1995, nr 12, poz. 168; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 grudnia 2002 r., V CKN 1603/00, Lex nr 75350; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2005 r., II CK 431/04, Lex nr 145198). Pomimo ograniczeń dowodowych, które znalazły wyraz w treści art. 247 k.p.c., dopuszczalny jest dowód ze świadków lub z przesłuchania stron, jeżeli jest to potrzebne do wykładni niejasnych oświadczeń woli stron zawartych w dokumencie. W takim wypadku bowiem wspomniane dowody nie są skierowane przeciw osnowie dokumentu, a jedynie posłużyć mają jej ustaleniu w drodze wykładni (por. orzeczenia Sądu Najwyższego: z dnia 18 września 1951 r. C112/51, OSN 1952, poz. 70 oraz z dnia 4 lipca 1975 r. III CRN 160/75, OSPiKA 1977, poz. 6). W procesie wykładni zawartych w dokumencie oświadczeń woli składanych indywidualnie adresatom dopuszczalne jest zatem sięgnięcie do takich okoliczności towarzyszących złożeniu oświadczenia woli, które mogą być stwierdzone za pomocą pozadokumentowych środków dowodowych. Interpretacja oświadczenia woli w takim wypadku przebiega według ogólnych zasad kombinowanej metody wykładni. Wiążący prawnie sens oświadczenia woli ustala się więc mając w pierwszej kolejności na uwadze rzeczywistą wolę stron, a dopiero wtedy gdy nie da się jej ustalić, sens ten ustala się na podstawie przypisania normatywnego.

Zawarte w art. 65 k.c. zasady tłumaczenia oświadczeń woli złożonych w formie pisemnej wymagają uwzględnienia całego złożonego oświadczenia woli, a nie tylko wybranego dowolnie fragmentu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 sierpnia 1994 r., I CKN 100/94, Lex nr 293258; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 stycznia 2002 r., V CKN 679/00, Lex nr 54342; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 września 2004 r., III CK 400/03, Lex nr 174201). Podstawową rolę w procesie wykładni takich oświadczeń woli odgrywają językowe reguły znaczeniowe. Tekst dokumentu interpretowany według tych reguł stanowi podstawę do przypisania mu sensu zgodnego z zasadami składniowymi i znaczeniowymi języka, w którym został sporządzony (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 marca 2006 r., III CSK 30/06, Lex

nr 196599). Jeżeli obie strony należą do tej samej wspólnoty komunikacyjnej (językowej), należy założyć znajomość tych reguł przez strony i prawidłowe posługiwanie się nimi. Natomiast jeżeli tylko jedna strona należy do danej grupy językowej posługującej się określoną odmianą języka (podsystemem językowym), wówczas dyrektywy znaczeniowe tej odmiany nie powinny być brane pod uwagę, chyba że w konkretnych okolicznościach druga strona powinna była je uwzględnić. Odnosi się to zwłaszcza do profesjonalistów, którzy w zasadzie powinni tak rozumieć tekst umowy, jak wskazują na to reguły składniowe oraz normy znaczeniowe danego języka (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 czerwca 2004 r., II CK 358/03, Lex nr 176094). Przy dokonywaniu wykładni oświadczeń woli znaczenie mają tylko zewnętrzne, poznawalne okoliczności jego złożenia, a nie subiektywne przekonanie osoby składającej to oświadczenie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 stycznia 1960 r., III CR 436/60, OSNPG 1961, nr 6, poz. 27; S. Grzybowski (w:) System Prawa Cywilnego, t. I, 1974, s. 532).

Odnosząc powyższe rozważania do poczynionych w sprawie ustaleń Sąd doszedł do przekonania, że powództwo jest zasadne i zasługuje na uwzględnienie.

W ocenie Sądu w procesie dokonywania wykładni umowy łączącej strony nie można stracić z pola widzenia faktu, iż zarówno powód, jak i pozwany w czasie trwania umowy byli cały czas w toku negocjacji. Pozwany Agencja Nieruchomości Rolnych jako państwowa osoba prawna działała poprzez profesjonalnych przedstawicieli. Implikuje to przyjęcie wyższych standardów i wymagań przy interpretacji postanowień umowy poddzierżawy, tzn. uznanie, że obydwie strony postępowania doskonale znały i zdawały sobie sprawę ze znaczenia użytych w niej sformułowań.

Wobec tego, iż umowa przybrała formę pisemną, to zgodnie z powyżej przytoczonymi regułami interpretacyjnymi największą wagę należy nadać tekstowi dokumentu, w który przyobleczone oświadczenie woli strony powodowej. Językowe reguły znaczeniowe poszczególnych zapisów umowy w powiązaniu z ich lokatą w kontrakcie oraz kontekstem, w jakim oświadczenie woli zostało złożone winny doprowadzić do ustalenia rzeczywistego sensu tego oświadczenia, które stało się podstawą niniejszego sporu.

Przypomnieć należy w tym miejscu, że powód dochodzi w tym procesie zwrotu równowartości wszystkich nakładów, jakie poniósł prowadząc działalność gospodarczą przy wykorzystaniu zabudowanej nieruchomości będącej własnością pozwanego. Należy przy tym wskazać, iż postanowienia § 8 umowy poddzierżawy zostały zanegowane przez pozwanego dopiero po upływie 2,5 miesiąca od daty złożenia jej w siedzibie, ale umowa ta nie została w tym zakresie zmieniona. W tej sytuacji trzeba przyjąć, iż pozwany ostatecznie wyraził zgodę na zapis § 8 umowy poddzierżawy. Powód zamierzał prowadzić działalność gospodarczą na przedmiotowej nieruchomości. Wiązało się to też z uzyskaniem przez niego wielu stosownych pozwoleń potrzebnych do realizacji swojego przedsięwzięcia. Pozwany doskonale wiedział o prowadzonych postępowaniach administracyjnych, w których miał status strony i w których nie złożył żadnego odwołania. Przedstawiciele pozwanego wielokrotnie wizytowali nieruchomość, zaś w trakcie jednych z oględzin padło stwierdzenie „iż zakres wykonanych robót podniósł stan wymienionych obiektów oraz ich wartość rynkową”. Agencja w pismach kierowanych do powoda żądała złożenia przez niego dodatkowych kosztorysów powykonawczych, zaś po ich złożeniu i weryfikacji miała podjąć ostateczną decyzję odnośnie zapłaty za poczynione przez powoda nakłady.

Analizując wskazywane przez powoda nakłady finansowe jako poczynione na nieruchomość w wymienione w opinii biegłego Z., należy wskazać iż pozycje tam wskazane w ocenie Sądu zasługują na pełne uwzględnienie albowiem wszystkie wpływały na zwiększenie wartości nieruchomości oraz były niezbędne do prawidłowego korzystania z nich w zakresie w jakim poddzierżawca to zamierzał. W myśl zgodnego i rzeczywistego zamiaru stron jak Sąd ustalił powód jako dzierżawca nieruchomości mógł nią dysponować wedle własnej woli.

Wobec tych wszystkich rozważań Sąd doszedł do przekonania, iż powództwo okazało się zasadne oraz należało orzec zgodnie z żądaniem strony powodowej.

Odsetki ustawowe dochodzone przez powoda z uwagi odszkodowawczy charakter roszczenia /art. 363 § 2 k.c./ zostały zasądzone od dnia następnego po otrzymaniu przez pozwanego odpisu opinii biegłego A. Z..

Nie zasługuje także na uwzględnienie zarzut pozwanego dotyczący przedawnienia roszczenia powoda. Zgodnie z treścią art. 677 k.c. w zw. z art. 694 k.c. roszczenia dzierżawcy przedawniają się z upływem roku 1 roku od dnia zwrotu rzeczy. Należy przy tym wskazać, iż zwrot rzeczy należy traktować jako faktyczne zwrócenie nieruchomości, zaś powód był we władaniu tej nieruchomości do końca stycznia 2008 roku. Wskazać również należy, iż pozwany powołał się błędnie na porozumienie z dnia 26 czerwca 2007 roku oraz protokół zdawczo-odbiorczy z 2 lipca 2007 roku podczas, gdy powód nie był stroną sporządzonych dokumentów, zaś inny podmiot. Ponadto umowa poddzierżawy nie została nigdy wypowiedziana przez firmę (...). To powód od pozwanego dowiedział się, że ta umowa wygasła w połowie czerwca 2007 roku i korzysta on bezumownie z nieruchomości. Powód faktycznie prowadził działalność gospodarczą na nieruchomości pozwanego do końca stycznia 2008 roku, zaś powództwo zostało wniesione w dniu 19 stycznia 2009 roku i zdaniem Sądu powodowi nie upłynął roczny termin przedawnienia na wystąpienie z niniejszym pozwem.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 zdanie 1 k.p.c., rozdzielając je stosunkowo i ustalając że pozwany Agencja Nieruchomości Rolnych w stosunku do powoda J. C. ponosi te koszty w 100% pozostawiając szczegółowe ich wyliczenie w oparciu o art. 108 k.p.c. referendarzowi sądowemu (pkt III wyroku).