

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 lutego 2013r

Sąd Okręgowy w Warszawie XXVI Wydział Gospodarczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Agnieszka Owczarewicz
Sędziowie:	
Protokolant:	protokolant sądowy - stażysta Magda Podniewska

po rozpoznaniu w dniu 4 lutego 2013 w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółka z o.o. w W.

przeciwko (...) S.A. w W.

o zapłatę

1. uchyla wyrok zaoczny z 16 marca 2010r. wydany przez Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie pod sygn. akt X GC 15/10 w całości i oddała powództwo w całości;
2. zasądza od (...) spółka z o.o. na rzecz (...) S.A. w W. kwotę 7217 zł. (siedem tysięcy dwieście siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygnatura akt XXVI GC 54/12

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 12 stycznia 2010 r. powód (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (dalej: (...) sp. z o.o.) wniosła o zasądzenie od pozwanego (...) S.A. (dalej: (...) S.A.), na rzecz powoda kwoty 645.750,34 zł tytułem odszkodowania, na podstawie art. 415 k.c., za poniesioną szkodę wraz z należnymi odsetkami ustawowymi od dnia 28 sierpnia 2009 r. do dnia zapłaty oraz kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych. (pozew, k. 3-14)

Uzasadniając swoje stanowisko powód wskazał, iż w dniu 15 listopada 2006 r. zawarł z pozwanym umowę dzierżawy Nr (...)nieruchomości położonej w W., w rejonie ulicy (...).Pozwany w nocy z 22 na 23 stycznia 2008 r. naruszył posiadanie części opisanej powyżej nieruchomości, poprzez wtargnięcie na teren nieruchomości, w sposób bezprawny, pracowników (...) S.A.w asyście uzbrojonych i zamaskowanych funkcjonariuszy Służby (...), którzy samowolnie zajęli i zablokowali przedmiotową nieruchomość, a następnie przystąpili do usuwania urządzeń i budowli stanowiących zaplecze budowy powoda. W efekcie zniszczona została cała nawierzchnia terenu stanowiącego zaplecze budowy, zdemontowane oświetlenie, a teren został zrównany buldożerem.. Kwota dochodzonego przez powoda odszkodowania obejmuje nakłady poniesione przez powoda w związku z organizacją zaplecza budowy na terenie dzierżawianej

od pozwanego nieruchomości (koszty poniesione na adaptację nieruchomości na cele związane z prowadzoną przez powoda budową), zniszczone bądź też zawłaszczone przez pozwaną oraz nakłady poniesione w związku z koniecznością zorganizowania nowego zaplecza budowy, których powód nie musiałby ponieść, gdyby pozwany nie naruszył posiadania powoda, w tym w szczególności koszty:

- oczyszczenia terenu stanowiącego przedmiot umowy dzierżawy zawartej z pozwaną, w wysokości 5.300 zł;
- wykonania nawierzchni utwardzonej drogi przejazdowej i zaplecza na terenie nieruchomości dzierżawionej od pozwanego, w wysokości 233.175 zł;
- materiałów wbudowanych w utwardzenie placu budowy – zakup kostki brukowej za kwotę 83.328 zł;
- dzierżawy terenu pod drogę przejazdową do placu budowy (nieruchomość sąsiadująca z nieruchomością dzierżawioną od (...), stanowiącą własność (...)), w okresie od dnia 24 września 2007 r., do dnia 1 marca 2009 r. w wysokości 40.485 zł;
- ułożenia drogi przejazdowej do placu budowy przez teren dzierżawiony od (...), w wysokości 26.189,71 zł;
- zakupu lamp oświetleniowych na drogę dojazdową i zaplecze budowy zorganizowane na terenie nieruchomości dzierżawionej od pozwanego, w wysokości 10.994,16 zł;
- robót elektrycznych związanych z oświetleniem drogi i zaplecza budowy zorganizowanego na terenie nieruchomości dzierżawionej od pozwanego, w wysokości 9.971,61 zł
- zastępstwa inwestycyjnego generalnego wykonawstwa przez (...) S.A., w wysokości 19.462,83 zł;
- koszty wykazane, jako strata wykonawcy robót inwestycji prowadzonej przez powoda, refinansowane przez powoda na rzecz wykonawcy robót, jako wynagrodzenie za roboty dodatkowe, w tym koszty likwidacji i przeniesienia zorganizowanego zaplecza budowy przez wykonawcę budynku, którego inwestorem był powód, w wysokości 32.400 zł i straty poniesione w wyniku przestoju związanego ze zmianą organizacji robót, w wysokości 15.800 zł;
- koszty związane z nową organizacją ruchu w ramach inwestycji realizowanej przez powoda, w tym koszt wykonania projektu drogowego wjazdu na zastępczy plac zaplecza budowy, wraz z uzgodnieniami, w wysokości 2.000 zł oraz koszt projektu organizacji ruchu w ulicy (...) dla potrzeb budowy tymczasowego wjazdu na teren zaplecza budowy w ulicy (...) wraz z uzgodnieniami w kwocie 2.500 zł;
- przeniesienia bram wjazdowych na nowe zaplecze budowy w wysokości 1.400 zł;
- koszt zajęcia terenu ulicy (...) pod wjazd na zastępczy plac budowy w wysokości 12.879 zł;
- koszt badań zagęszczenia gruntu wjazdu, zgodnie z wymaganiami, w wysokości 330 zł;
- koszty likwidacji drogi do zastępczego zaplecza budowy, w liniach rozgraniczających ulicy (...) wraz z odtworzeniem trawnika, w wysokości 2.600 zł;
- koszty poniesione w związku z obowiązkiem uiszczenia podatku od nieruchomości znajdujących się na terenie zastępczego placu budowy;
- koszty związane z koniecznością zawarcia umowy dzierżawy innej nieruchomości, w celu kontynuowania rozpoczętej inwestycji, w wysokości 131.291,20 zł;
- koszty związane z pomocą prawną, z której powód korzystał w związku z naruszeniem posiadania przez pozwanego. (pozew, k. 3-14)

W dniu 16 marca 2010 r. został wydany wyrok zaoczny, w którym orzeczono zgodnie z żądaniem pozwu. (wyrok zaoczny w sprawie o sygn. At X GC 15/10, k. 300)

W dniu 1 kwietnia 2010 r. pozwany (...) S.A. złożył sprzeciw od powyższego wyroku zaocznego, w którym wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku zaocznego i oddalenie powództwa, zasądzenie od powoda na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych oraz o zawieszenie rygoru natychmiastowej wykonalności nadanego zaskarżonemu wyrokowi zaocznemu. (sprzeciw od wyroku zaocznego, k. 306-315)

Uzasadniając swoje stanowisko pozwany wskazał, iż żądanie powoda jest bezzasadne, z uwagi na to, iż pozwany wykonywał swoje prawa podmiotowe, co powoduje, że jego działanie nie było bezprawne, a zatem nie wyrządził powodowi szkody. Pozwany podniósł, że:

1) umowa dzierżawy była nieważna, gdyż:

- osoby, które podpisały umowę dzierżawy w imieniu pozwanego z powodem nie były upoważnione do składania oświadczeń woli w tym zakresie, w szczególności z uwagi na przepisy ustawy o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa (...)

- właścicielem przedmiotem nieruchomości jest (...). Pozwany legitymuje się tytułem prawnym do tej nieruchomości na podstawie umowy użyczenia nr (...)z dnia 5 marca 2007 r., która zabraniała oddania nieruchomości w dzierżawę osobie trzeciej bez pisemnej zgody (...);

W związku z powyższym pozwany wezwał powoda w dniu 28 grudnia 2007 r. oraz w dniu 18 stycznia 2008 r. do dobrowolnego wydania nieruchomości do dnia 22 stycznia 2008 r.

2) Z ostrożności procesowej pozwany wskazał, iż nawet gdyby uznać umowę dzierżawy za skuteczną i ważną, to i tak działania pozwanego nie były bezprawne, gdyż powód wykorzystywał nieruchomość niezgodnie z celem umowy dzierżawy, m.in. urządził na niej parking oraz wykonał szereg prac adaptacyjnych i inwestycyjnych (wykonał ogrodzenie, zamontował oświetlenie), na które mimo dyspozycji § 6 ust. 4 oraz § 9 umowy nie uzyskał pisemnej zgody. W związku z tym pozwany w dniu 16 stycznia 2008 r., na podstawie § 8 powyższej umowy rozwiązał umowę w trybie natychmiastowym bez zwrotu poniesionych przez powoda nakładów na przedmiot dzierżawy i wezwał powoda, w dniu 16 stycznia 2008 r. oraz 18 stycznia 2008 r., do wydania nieruchomości do dnia 22 stycznia 2008 r. Pozwany zakwestionował ponadto wysokość i zasadność poszczególnych, wskazanych w pozwie, części roszczenia. (sprzeciw od wyroku zaocznego, k. 306-315)

W dalszych pismach procesowych i na rozprawach strony podtrzymały swoje stanowiska. (k. 368-376, 401-402, 405-409, 413-414, 532-538, 547-549, 560-563, 570-571, 572)

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

W dniu 15 listopada 2006 r. (...) sp. z o.o.zawarł z (...) S.A.umowę dzierżawy Nr (...)nieruchomości położonej w W., w rejonie ulicy (...), o łącznej powierzchni 5474 m<sup>2</sup>, tj. nieruchomości stanowiącej część działki ewidencyjnej nr (...)o powierzchni 3766 m<sup>2</sup> oraz część działki ewidencyjnej nr (...)z obrębu (...), o powierzchni 1708 m<sup>2</sup>.

(umowa dzierżawy Nr (...) z dnia 15 listopada 2006 r., k. 21-24)

Celem dzierżawy, zgodnie z § 2 ust. 1 umowy, było zaopatrzenie budowy obiektu biurowego realizowanego przy ul. (...). Ustęp 2 natomiast przewidywał, że w przypadku zmiany zakresu i rodzaju prowadzonej działalności w zakresie umowy dzierżawna (powód) zobowiązany jest uzyskać zgodę wydzierżawiającego (pozwanego) i zawrzeć stosowny aneks do umowy.

(umowa dzierżawy Nr (...) z dnia 15 listopada 2006 r., k. 21-24)

Okres dzierżawy pierwotnie przewidziany był na czas od 1 grudnia 2006 r. do dnia 1 grudnia 2008 r., jednak aneksem nr (...) z dnia 19 marca 2007 r. został on wydłużony do dnia 30 listopada 2016 r.

(umowa dzierżawy Nr (...) z dnia 15 listopada 2006 r., k. 21-24, aneks nr (...) z dnia 19 marca 2007 r. do umowy z dnia 15 listopada 2006 r., k. 26)

Zgodnie z § 6 umowy do obowiązków dzierżawcy (powoda) należało:

- 1) wykorzystywanie przedmiotów dzierżawy na cele wskazane w § 2, wszelkie zmiany w tym zakresie wymagają zgody wydzierżawiającego (pozwanego);
- 2) (...)
- 3) uzyskanie pisemnej zgody wydzierżawiającego (pozwanego) na prowadzenie wszelkich prac adaptacyjnych, inwestycyjnych oraz wymaganych uzgodnień kompetentnych służb jednostek wydzierżawiającego (pozwanego), przy czym wydzierżawiający (pozwany) miał dołożyć wszelkich starań, aby współpraca z dzierżawcą (powodem) była prowadzona w sposób konstruktywny, zwłaszcza w zakresie wykorzystywania przedmiotu dzierżawy na cele wskazane w § 2 umowy;
- 4) zabudowa płytami drogowymi lub przejazdowymi terenu, który będzie przeznaczony na drogę dojazdową lub plac składowy;
- 5) nie przenoszenie praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy bez zgody wydzierżawiającego (pozwanego) na osoby trzecie pod rygorem natychmiastowego rozwiązania umowy bez odszkodowania;
- 6) przestrzeganie przepisów przeciwpożarowych oraz zapewnienie wymagań ochrony przeciwpożarowej określonych w odrębnych przepisach i normach, przepisów BHP, sanitarno-epidemiologicznych oraz mienia wraz z ponoszeniem kosztów ubezpieczenia z tego tytułu i innych ryzyk mogących jemu zaszkodzić;
- 7) (...)
- 8) umożliwienie przedstawicielowi (...) dostępu do przedmiotu dzierżawy w celu przeprowadzenia kontroli sposobu jego użytkowania;
- 9) utrzymywanie estetycznego wyglądu przedmiotu dzierżawy oraz czystości w jego bezpośrednim otoczeniu.

(umowa dzierżawy Nr (...) z dnia 15 listopada 2006 r., k. 21-24)

Strony w przedmiotowej umowie określili również warunki rozwiązania umowy. § 8 ust. 1 pkt b) umowy wskazywał, iż wydzierżawiający (pozwany) miał prawo rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym bez zwrotu poniesionych przez dzierżawcę (powoda) nakładów na przedmiot dzierżawy w przypadku naruszenia postanowień zawartych w umowie.

W przypadku rozwiązania umowy, dzierżawca (powód) zrzekł się, na podstawie § 8 ust. 3 umowy, roszczeń odszkodowawczych w zakresie zwrotu poniesionych nakładów, a uczynił to na własny koszt i ryzyko. Nakłady te nieodpłatnie przejść miały na własność wydzierżawiającego (pozwanego) z chwilą rozwiązania umowy z wyłączeniem nakładów związanych z wybudowaniem na dzierżawionym terenie wytwórni betonu, które dzierżawca (powód) będzie uprawniony zdemontować i zatrzymać.

Po zakończeniu zaś dzierżawy dzierżawca (powód) zobowiązany był do zwrotu przedmiotu dzierżawy w terminie wskazanym przez wydzierżawiającego (pozwanego) i w należyтым stanie wynikającym z jego prawidłowej eksploatacji. Przekazując przedmiot umowy dzierżawca (powód) zobowiązany był do usunięcia wszelkich budowli i urządzeń, które nie były wcześniej uzgodnione, jak również składowanych rzeczy i zainstalowanych urządzeń.

(umowa dzierżawy Nr (...) z dnia 15 listopada 2006 r., k. 21-24)

Nieruchomość położona w W., w rejonie ulicy (...), o łącznej powierzchni 5474 m<sup>2</sup>, tj. nieruchomości stanowiącej część działki ewidencyjnej nr (...)o powierzchni 3766 m<sup>2</sup> oraz część działki ewidencyjnej nr (...)z obrębu(...), o powierzchni 1708 m<sup>2</sup> była we władaniu (...) S.A.

(okoliczność bezsporna)

Po pewnym czasie od wydzierżawienia powyższej nieruchomości (...) S.A.dostało wytyczne, iż przedmiotową nieruchomość musi jak najszybciej przekazać wykonawcy inwestycji dotyczącej modernizacji linii kolejowej Nr (...)na odcinku(...).

(zeznania świadka J. T., k. 560-561)

W wyniku kontroli pracownicy (...) S.A. zauważyli, iż (...) sp. z o.o. wykonał szereg prac adaptacyjnych nie uzyskując zgody od (...) S.A. na ich wykonanie, czym naruszył postanowienie § 6 pkt 3 umowy dzierżawy łączącej strony. Owe prace polegały m.in. na zorganizowaniu na dzierżawionym terenie parkingu samochodowego dla celów innych niż przewidzianych w umowie, z oznaczeniem numerów miejsc parkingowych, szlabanem oraz budką, przeznaczoną dla osoby dozorującej dany obszar.

(zeznania świadka J. T., k. 560-561; dokumentacja fotograficzna, k. 274-285; 344-345, zeznania świadka I. K., k. 533-534, zeznania świadka K. S., k. 534-535; zeznania świadka P. K., k. 536; zeznania powoda, k. 572-574; zeznania świadka J. P., k. 406-409)

Przeprowadzona kontrola wykazała ponadto, iż (...) sp. z o.o. zamontował na spornej nieruchomości oświetlenie na wkopanych w ziemię betonowych palach, a także ogrodził teren ogrodzeniem z blachy trapezowej o wysokości około 2 metrów.

(dokumentacja fotograficzna, k. 274-285; zeznania powoda, k. 572-574; zeznania świadka I. K., k. 533-534; zeznania świadka K. S., k. 534-535; zeznania świadka P. K., k. 536; zeznania świadka J. T., k. 560-561; zeznania świadka J. P., k. 406-409)

W dniu 28 grudnia 2007 r. (...) S.A. wezwało (...) sp. z o.o. wezwał do wydania nieruchomości, z uwagi na zakwestionowaną skuteczność zawarcia umowy dzierżawy, przez osoby do tego nieuprawnione oraz z uwagi na fakt, iż nieruchomość oddana w dzierżawę stanowi własność (...), a (...) S.A. jest jej posiadaczem na podstawie umowy użyczenia, która zabrania oddawania jej w posiadanie osobom trzecim.

(pismo z dnia 28 grudnia 2007 r., k. 339)

Prowadzone w między czasie negocjacje pomiędzy stronami, zmierzające do ugodowego rozwiązania umowy nie odniosły zamierzonego rezultatu.

(zeznania świadka J. T., k. 560-561; zeznania powoda, k. 572-574)

W związku z powyższym (...) S.A. pismem z dnia 16 stycznia 2008 r. złożył wobec (...) sp. z o.o. oświadczenie o rozwiązaniu w trybie natychmiastowym umowy Nr (...) z dnia 15 listopada 2006 r. w oparciu o § 8 ust. 1 pkt b umowy dzierżawy, z uwagi na naruszenie § 6 pkt 1 i 6 umowy. Termin na opuszczenie nieruchomości został wyznaczony do dnia 22 stycznia 2008 r.

(pismo z dnia 16 stycznia 2008 r. wraz z potwierdzeniem jego odbioru przez powoda, k. 340)

Pismem z dnia 18 stycznia 2008 r. (...) sp. z o.o. został ponownie wezwany do opuszczenia i wydania nieruchomości do dnia 22 stycznia 2008 r.

(pismo z dnia 18 stycznia 2008 r. wraz z potwierdzeniem jego odbioru przez powoda, k. 341)

Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu (...) S.A. po północy w nocy z 22 na 23 stycznia 2008 r. przy pomocy ok. 15 funkcjonariuszy Służby (...) oraz innych osób, którzy na przedmiotową nieruchomość przybyli drezyną, dokonał demontażu urządzeń adaptacyjnych zamontowanych na dzierżawionym terenie przez (...) sp. z o.o. bez zgody (...) S.A., tj. usunął parking poprzez zdemontowanie wyłożonej na jego terenie kostki brukowej i płyt betonowych, rozebrał ogrodzenie, usunął oświetlenie oraz inne naniesienia. Do powyższych czynności użył m.in. maszyn w postaci buldożerów.

(zeznania świadka J. T., k. 560-561; zeznania powoda, k. 572-574; dokumentacja fotograficzna, k. 279-285)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów złożonych do akt, zeznań wskazanych świadków - J. T. (k. 560-561), I. K. (k. 533-534), K. S. (k. 534-535) i P. K. (k. 536) oraz zeznań powoda (k. 572-574) i pozwanego (k. 574-575). Prawdziwość dokumentów jak również fakt ich sporządzenia oraz treść zeznań świadków i stron – w zakresie, w jakim stanowiły one podstawę ustalenia stanu faktycznego sprawy – nie budziły wątpliwości i korespondowały ze sobą, stąd zostały uznane przez Sąd za wiarygodne.

Sąd nie dał wiary zeznaniom świadka w osobie J. P. (k. 406-409), w zakresie, w jakim stwierdził on, iż na dzierżawionej nieruchomości nie funkcjonował parking. Twierdzenie to jest sprzeczne z zebrany materiałem dowodowym, w szczególności z dokumentacją fotograficzną (k. 274-285) oraz zeznaniami pozostałych świadków oraz stron. Świadek zeznał, iż „na działce nr (...) było zorganizowane zaplecze budowy, a nie parking, przy czym na części tego terenu parkowały też samochody wykonawców i dostawców materiałów. Myślę, że do 20 samochodów mogło tam parkować.” Zeznania świadka w tej części nie są zgodne z ustalonym stanem faktycznym. Wszystkie dopuszczone przez Sąd i przeprowadzone dowody wskazują na to, iż znaczna część przedmiotowego terenu wykorzystywana była przez (...) sp. z o.o. jako parking. Świadczy o tym nie tylko dokumentacja fotograficzna, na której jednoznacznie można dostrzec podział terenu na miejsca parkingowe, oddzielone płytami innego koloru, oznaczenia numeryczne tych miejsc znajdujące się na ogrodzeniu na wysokości każdego z nich (na karcie (...) jako najwyższy ukazany jest nr (...)), ale również zeznania wskazanych świadków oraz stron, którzy zgodnie twierdzili, iż faktycznie na owym terenie znajdował się parking zorganizowany przez spółkę (...) sp. z o.o. Świadek K. S. wskazał nadto, iż najwyższy numer miejsca parkingowego, jaki dostrzegł to numer (...). Powyższe prowadzi do wniosku, iż twierdzenie świadka J. P., jakoby na dzierżawionej nieruchomości nie istniał parking jest niezgodne z zebrany materiałem dowodowym i jako takie nie mogło stanowić podstawy do ustalenia stanu faktycznego niniejszej sprawy. Przesłuchany w charakterze strony członek zarządu powoda zeznał nadto, że na parkingu stały samochody klientów budowy i biurowców (k. 573). Już z samych zeznań powoda wynika zatem, że teren nie był użytkowany tylko na zaplecze budowy.

Sąd nie dał wiary zeznaniom członka zarządu powoda P. W. (k. 572-575) w części w jakiej wskazuje on, że pomimo treści oświadczenia pozwanego o rozwiązaniu umowy nie spodziewał się, że nie dojdzie do polubownego załatwienia sprawy. Powyższe całkowicie kłóci się treścią obu dokumentów doręczonych stronie powodowej w dniu 6 i 18 stycznia. Jednoznaczna treść dokumentów nie mogła być inaczej przez powoda interpretowana. Ponadto sąd nie dał wiary zeznaniom strony powodowej w części odnoszącej się do wykładni woli stron (szersze rozważania niżej).

Decydującymi zeznaniami, na których Sąd się oparł były zeznania J. T. (k. 560-561), który jasno, logicznie i wyczerpująco opisał fakty mające istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Zeznania te w szczególności korelowały z zeznaniami pozostałych świadków - I. K., K. S. i P. K. oraz z zeznaniami stron, jak również z dokumentacją fotograficzną.

Istotna dla rozstrzygnięcia przedmiotowego postępowania była dokumentacja fotograficzna (k. 274-285), która odzwierciedlała sytuację zaistniałą na nieruchomości stanowiącej przedmiot dzierżawy. Dokumentacja ta nie została

zakwestionowana przez żadną ze stron postępowania, a co więcej wykonana została i załączona do akt przez samego powoda. Z analizy dokumentacji wynika jednoznacznie, iż na przedmiotowym terenie zorganizowany został parking o stosunkowo dużej powierzchni, z wieloma miejscami, widocznie oddzielonymi od siebie płytami innego koloru, przeznaczonymi do parkowania pojazdów. Ponadto na karcie (...)widoczne są tabliczki, na których znajdują się numery poszczególnych miejsc parkingowych. Wskazuje także na to materiał, z jakiego wykonane zostało podłoże tej części dzierżawionego terenu, którego nie można uznać, wbrew twierdzeniom powoda, za materiał służący do utwardzenia drogi dojazdowej, zgodnie z § 6 pkt 4 umowy dzierżawy, tj. płyty drogowe lub przejazdowe. Wspomniane fotografie ukazują również wysokie blaszane ogrodzenie oraz oświetlenie zamontowane na betonowych słupach wkopanych w ziemię.

Wniosek o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka J. N. został cofnięty przez pełnomocnika pozwanego (k. 548). Sąd postanowił oddalić wniosek pozwanego o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka J. M. na okoliczność braku zgody na naniesienia, jako nieprzydatny dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Okoliczność, na jaką wniosek został powołany była w sprawie bezsporna. Zarówno pozwany, jak i powód zgodnie twierdzili w toku postępowania, iż (...) sp. z o.o. nie uzyskał od (...) S.A. zgody na naniesienia na dzierżawionym terenie, co więcej nawet o nią nie występował. Spór dotyczył jednak interpretacji zapisów umowy łączącej strony w zakresie czy powód miał obowiązek uzyskać zgodę na dokonanie naniesień na nieruchomości czy też nie.

Sąd postanowił również oddalić wniosek pozwanego o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność ustalenia zakresu i wysokości szkody poniesionej przez powoda w związku z bezprawnym działaniem pozwanego (k. 575), jako nieistotny dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy.

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

W pierwszym rzędzie należy się odnieść do zarzutu pozwanego, że osoby oddające w dzierżawę sporną nieruchomość nie były uprawnione do działania w imieniu właściciela co skutkowało nieważnością umowy. Pokreślić należy, że niesporne między stronami jest to, że (...) władza nieruchomością i nieruchomość powodowi wydało. Z poczynionych ustaleń wynika, że osoba podpisująca umowę dysponowała wszystkimi niezbędnymi zgonami i pełnomocnictwami do działania (zeznania świadka J. T. k.561). Podkreślić przy tym należy, że do zawarcia ważnej umowy dzierżawy nie jest niezbędne posiadanie tytułu własności nieruchomości. Mając na uwadze powyższe zarzut pozwanego w tym zakresie jest nietrafny. Powództwo jednak podlega oddaleniu z niżej podanych względów.

W niniejszym postępowaniu powód żądał zasądzenia od pozwanego na swoją rzecz kwoty 645.750,34 zł tytułem odszkodowania, na podstawie art. 415 k.c. w zw. z art. 342 k.c., za poniesioną szkodę spowodowaną samowolnym naruszeniem posiadania przez pozwanego.

Przebieg zdarzeń był pomiędzy stronami niesporny. Tak więc poza sporem pozostawał zarówno fakt zawarcia w dniu 15 listopada 2006 r. pomiędzy powodem (jako dzierżawcą) oraz pozwanym (jako wydzierżawiającym) umowy dzierżawy Nr (...)nieruchomości położonej w W., w rejonie ulicy (...), o łącznej powierzchni 5474 m<sup>2</sup>, tj. nieruchomości stanowiącej część działki ewidencyjnej nr (...)o powierzchni 3766 m<sup>2</sup> oraz część działki ewidencyjnej nr (...)z obrębu (...), o powierzchni 1708 m<sup>2</sup>, jak również okoliczności rozwiązania owej umowy i odebrania jej przedmiotu przez (...) S.A.

Spór dotyczył w zasadzie wyłącznie sposobu interpretacji postanowień powyższej umowy, konkretnie zapisów § 6 pkt 3, 4, 6 i 9, dotyczących obowiązków dzierżawcy (powoda). Zgodnie bowiem z tymi postanowieniami umowy do obowiązków dzierżawcy (powoda) należało m.in. uzyskanie pisemnej zgody wydzierżawiającego (pozwanego) na prowadzenie wszelkich prac adaptacyjnych, inwestycyjnych oraz wymaganych uzgodnień kompetentnych służb jednostek wydzierżawiającego (pozwanego); zabudowa płytami drogowymi lub przejazdowymi terenu, który będzie przeznaczony na drogę dojazdową lub plac składowy; przestrzeganie przepisów przeciwpożarowych oraz zapewnienie wymagań ochrony przeciwpożarowej określonych w odrębnych przepisach i normach, przepisów BHP, sanitarno-epidemiologicznych oraz mienia wraz z ponoszeniem kosztów ubezpieczenia z tego tytułu i innych ryzyk mogących

jemu szkodzić oraz utrzymywanie estetycznego wyglądu przedmiotu dzierżawy oraz czystości w jego bezpośrednim otoczeniu.

Jak już wspomniano wyżej wykonane przez powoda prace na dzierżawionym terenie w postaci parkingu, oświetlenia oraz ogrodzenia stanowiły prace adaptacyjne w rozumieniu § 6 pkt 3 umowy dzierżawy, a zatem do ich zrealizowania niezbędna była zgoda wydzierżawiającego, tj. pozwanego.

Przeciwnie stanowisko powoda, który przyjął, iż powyższe prace nie stanowiły prac adaptacyjnych, które wymagały zgody dzierżawcy (pозwanego), lecz prace zmierzające do wykonania ciężącego na nim obowiązku przewidzianego w § 6 pkt 4, 6 i 9. nie ma oparcia w treści umowy. Mianowicie ułożenie kostki brukowej oraz płyt powód potraktował jako wykonanie obowiązku wynikającego z § 6 pkt 4, tj. zabudowy płytami drogowymi lub przejazdowymi terenu, który będzie przeznaczony na drogę dojazdową lub plac składowy. Zdaniem powoda zamontowanie oświetlenia na betonowych palach wkopanych w ziemię stanowiło wykonanie obowiązku utrzymywanie estetycznego wyglądu przedmiotu dzierżawy oraz czystości w jego bezpośrednim otoczeniu (§ 6 pkt 9 umowy), natomiast ogrodzenie, według niego, wykonane było w celu zapewnienia realizacji przepisów BHP, sanitarno-epidemiologicznych oraz ochrony mienia, zgodnie z § 6 pkt 6 umowy.

Wykładnia woli stron umowy prowadzi do zupełnie odmiennych wniosków.

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 (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. 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 (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 czerwca 2004 r., II CK 358/03, Lex nr 176094). Wykładni poszczególnych wyrażen zawartych w dokumencie dokonuje się także z uwzględnieniem kontekstu, w jakim on występuje (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 marca 2006 r., III CSK 30/06, Lex nr 196599). Należy zwrócić również uwagę na związki treściowe występujące pomiędzy różnymi postanowieniami zawartymi w tłumaczonym tekście - tak, aby miały spójną i rozsądną treść (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 listopada 2008 r., III CSK 163/08, Lex nr 479315).

W niniejszej sprawie zarówno kontekst umowy, jak i przeprowadzone dowody z przesłuchania stron wskazują na to, iż wszelkie sporne prace przeprowadzone przez powoda na dzierżawionej nieruchomości stanowiły niewątpliwie prace adaptacyjne w rozumieniu § 6 pkt 3 umowy. W szczególności Sąd nie może dać wiary twierdzeniu powoda, zgodnie z którym zamontowane przez niego oświetlenie na betonowych palach wkopanych w ziemię służyło względem estetycznym przewidzianym w § 6 pkt 9 umowy. Takiego rozwiązania nie można też uznać za rozwiązanie tymczasowe (prowizoryczne), które dałoby się zdemontować w kilka godzin. Były to zatem prace adaptacyjne w rozumieniu § 6 pkt 3 umowy.

W ocenie Sądu stworzenie przez powoda parkingu na przedmiotowym terenie nie można też uznać, wbrew twierdzeniom powoda, za zabudowę płytami drogowymi lub przejazdowymi terenu, który będzie przeznaczony na drogę dojazdową lub plac składowy. Z zebranego materiału dowodowego jednoznacznie wynika bowiem, iż na terenie zabudowanym kostką brukową oraz płytami zorganizowany był regularny parking samochodowy, a nie droga dojazdowa. W związku z tym należy uznać te prace za adaptacyjne.

Ponadto wykonanie ogrodzenia spornego terenu, zdaniem Sądu, również stanowiło prace adaptacyjne w rozumieniu § 6 pkt 3, na które potrzebna była zgoda wydzierżawiającego (pозwanego).



Powyższe prowadzi do wniosku, iż powód w trakcie realizacji umowy łączącej strony naruszył jej postanowienia, co uprawniało pozwanego do rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym, zgodnie z § 8 ust. 1 umowy, bez zwrotu poniesionych przez powoda nakładów na przedmiot dzierżawy.

Nie ulega wątpliwości, iż postanowienia umowy łączącej strony zakładały dość rygorystyczne ograniczenia dla dzierżawcy (powoda), zarówno z odniesieniem do obowiązku uzyskania w wielu sprawach zgody pozwanego, jak również w stosunku do uprawnienia pozwanego (wyzierżawiającego) do rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym z jednoczesnym przejściem na jego własność wszelkich nakładów poczynionych przez powoda (dzierżawcę). Ograniczenie dla powoda stanowił również termin przewidziany na oddanie przedmiotu dzierżawy pozwanemu w związku z rozwiązaniem umowy, którego określenie przysługiwało autonomicznie pozwanemu jako wydzierżawiającemu. Istnieje jednak sens takich ograniczeń w związku z tym, iż stroną umowy dzierżawy był (...) S.A., a przedmiotem dzierżawy teren należący de facto do (...), przeznaczony pod inwestycję publiczną.

Wskazać należy, iż w niniejszym postępowaniu powód dochodzi zapłaty kwoty 645.750,34 zł tytułem odszkodowania, na podstawie art. 415 k.c. W świetle wspomnianego artykułu, kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę, obowiązany jest do jej naprawienia.

Do przesłanek odpowiedzialności deliktowej uregulowanej w art. 415 k.c., należą: zdarzenie, z którym system prawny wiąże odpowiedzialność na określonej zasadzie, oraz szkoda i związek przyczynowy między owym zdarzeniem a szkodą. Przy ustalaniu odpowiedzialności z tytułu czynów niedozwolonych znajdują zastosowanie przepisy ogólne dotyczące związku przyczynowego, szkody i sposobów jej naprawienia (art. 361-363 k.c.) (Adam Olejniczak, Komentarz do art. 415 k.c., Lex).

Artykuł 361 § 1 k.c. zaś jest ogólną normą, regulującą granice odpowiedzialności z punktu widzenia związku przyczynowego. Przepis ten określa związek przyczynowy między działaniem lub zaniechaniem zobowiązanego a powstałym skutkiem w postaci szkody jako przesłankę odpowiedzialności cywilnej za szkodę. Nie jest to jedyna przesłanka odpowiedzialności, bowiem z przepisu tego wynika dodatkowo, że przesłankami tymi są także sama szkoda oraz powodujące tę szkodę działania i zaniechania zobowiązanego. Jest to jednak przesłanka niezbędna (konieczna) do zaistnienia odpowiedzialności. Związek przyczynowy oznacza przyczynowe powiązanie przesłanki szkody oraz zdarzeń prawnych szkodę wywołujących (działania i zaniechania zobowiązanego lub inne zdarzenia prawne). Związek przyczynowy pełni w prawie cywilnym podwójną funkcję. Przede wszystkim stanowi przesłankę odpowiedzialności odszkodowawczej. Związek przyczynowy wyznacza również granice odpowiedzialności odszkodowawczej w tym rozumieniu, że zobowiązany ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa swego postępowania lub zdarzeń, z którymi ustawa łączy obowiązek odszkodowawczy zobowiązanego. W tym więc sensie wpływa w sposób pośredni na wielkość należnego odszkodowania, bowiem na rozmiar tego odszkodowania podstawowy wpływ ma wielkość doznanej szkody (Z. Banaszczyk (w:) Kodeks cywilny. Komentarz, pod red. K. Pietrzykowskiego, t. I, Warszawa 2002, s. 722; Z. Radwański, Zobowiązania..., s. 81; K. Zagrobelny (w:) Kodeks cywilny. Komentarz, pod red. E. Gniewka, Warszawa 2008, s. 562; A. Ohanowicz, Zobowiązania..., s. 81).

Dla stwierdzenia istnienia związku przyczynowego nie wystarcza więc jakiegokolwiek powiązanie przyczynowe między zachowaniem poszkodowanego a powstaniem lub zwiększeniem szkody, gdyż musi to być związek przyczynowy normalny w rozumieniu art. 361 § 1 k.c. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 lipca 2008 r., IV CSK 127/08, M. Praw. 2009, nr 19, s. (...)).

Konieczność badania „normalności” związku przyczynowego, a więc przesłanki odpowiedzialności z art. 361 § 1 k.c., występuje tylko wówczas, gdy między badanymi zjawiskami w ogóle istnieje obiektywny związek przyczynowy. Jeżeli badany skutek nastąpiłby również mimo braku zdarzenia wskazanego jako jego przyczyna, nie można uznać istnienia związku przyczynowego między tymi zdarzeniami (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 2002 r., IV CKN 826/2000, niepubl.; wyrok SN z dnia 19 czerwca 2008 r., V CSK 18/08, Lex nr 424431). W takiej sytuacji więc, na skutek nieistnienia związku przyczynowego, w ogóle nie powstaje odpowiedzialność odszkodowawcza.

W przedmiotowej sprawie brak było podstaw do obciążenia powoda odpowiedzialnością odszkodowawczą na podstawie przepisów o czynach niedozwolonych. Pozwany odbierając powodowi samowolnie nieruchomości, którą mu uprzednio oddał w dzierżawę i którą mu w wykonaniu tej umowy uprzednio wydał, dopuścił się oczywiście czynu zabronionego przez prawo, nikt bowiem nie może sobie sam wymierzać sprawiedliwości, co gdy chodzi o przywrócenie posiadania, znajduje wyraz w zakazie zawartym w art. 342 k.c., w myśl którego nie wolno naruszać samowolnie posiadania. Postępowanie jego było więc samowolne. Postępowanie to było także zawinione, bo z samowoli pozwany doskonale zdawał sobie sprawę. Jednakże sam fakt popełnienia czynu samowolnego, a więc zabronionego, nawet jeżeli osobie, która tak postępuje, można przypisać winę, nie uzasadnia odpowiedzialności z mocy przepisów o czynach niedozwolonych (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 października 1970 r., III CRN 264/70, Lex nr 6803).

Do powstania bowiem takiego obowiązku odszkodowawczego konieczne jest ponadto wyrządzenie szkody oraz zaistnienie związku przyczynowego pomiędzy zachowaniem pozwanego a powstałą w majątku powoda szkodą.

Szkodą taką w niniejszej sprawie powód upatrywał w uszczerbku w majątku polegający na utracie nakładów poczynionych na przedmiot dzierżawy, na które składają się m.in. koszty poniesione w związku z organizacją zaplecza budowy na terenie dzierżawionej od pozwanego nieruchomości (m.in. ułożenie kostki brukowej, płyt, zamontowanie oświetlenia trwałego, zbudowanie ogrodzenia) oraz koszty związane z koniecznością zorganizowania nowego zaplecza budowy.

W zakresie zniszczenia przez pozwanego nakładów na odebraną nieruchomość powód nie poniósł szkody, albowiem wobec ziszczenia się przesłanki do rozwiązania umowy bez wypowiedzenia całość nakładów przeszła na pozwanego ( 8 ust. 1 i 3 umowy) tj stanowiła majątek pozwanego nie powoda, zaś powód zrzekł się wszelkich roszczeń odszkodowawczych z tego tytułu wynikających.

W pozostałym natomiast zakresie pomiędzy ewentualną szkodą powoda a działaniem pozwanego nie ma normalnego związku przyczynowego. Nie ulega wątpliwości, iż skutek jaki zaistniał w rozpatrywanej sprawie powstałby również pomimo braku zdarzenia wskazanego jako jego przyczyna- odzyskania nieruchomości przez pozwanego. W ustaleń Sądu wynika, iż umowa dzierżawy łącząca strony została prawidłowo i skutecznie wypowiedziana przez pozwanego w trybie natychmiastowym w dniu 16 stycznia 2008 r., w wyniku naruszenia przez powoda postanowień powyższej umowy. W tej sytuacji w zakresie roszczenia powoda o odszkodowanie z tytułu nakładów poniesionych w związku z koniecznością zorganizowania nowego zaplecza budowy należy wskazać, że powód otrzymując oświadczenie o wypowiedzeniu umowy przez pozwanego musiał zdawać sobie sprawę z tego, iż normalnym następstwem zaistniałej sytuacji będzie konieczność znalezienia i zorganizowania nowego zaplecza budowy. Przeciwna wykładnia prowadziłaby do wniosku, iż zawsze każdy wydzierżawiający rozwiązując umowę dzierżawy zobligowany byłby do poniesienia kosztów przeniesienia i przeorganizowania miejsca działalności dzierżawcy. Nie ulega wątpliwości, iż taka interpretacja byłaby błędna. W związku z powyższym pomiędzy zachowaniem pozwanego, polegającym na odebraniu przedmiotu dzierżawy a szkodą w majątku powoda, nie ma obiektywnego związku przyczynowego, gdyż nawet pomimo braku danego zachowania pozwanego, powód i tak musiałby ponieść koszty związane z przeniesieniem i zorganizowaniem nowego zaplecza budowy.

W obowiązującym u nas kontradiktoryjnym modelu postępowania sądowego o rodzaju i zakresie roszczenia decyduje powód, a ciężar udowodnienia twierdzeń spoczywa na tej stronie, która je zgłasza ( art. 6 k.c. w zw. z art. 232 zdanie pierwsze k.p.c. ). W ocenie Sądu, w niniejszym postępowaniu powód nie uczynił zadość spoczywającemu na nim ciężarowi udowodnienia swych twierdzeń w zakresie istnienia związku przyczynowego pomiędzy zachowaniem pozwanego a uszczerbkiem w majątku powoda. W tym miejscu podkreślić należy, że podpisując umowę powód zgodził się na przyznanie pozwanemu uprawnienia do wyznaczenia terminu na opuszczenia nieruchomości (§ 10 ust 1 umowy), przejął na siebie zatem ryzyko zorganizowania nowego zaplecza budowy w terminie przez pozwanego wyznaczonym. Okoliczność, że powód nie podjął działań zmierzających do zorganizowania nowego zaplecza budowy do dnia wskazanego przez pozwanego, w sytuacji gdy pozwanemu zgodnie z umową przysługiwało prawo wyznaczenia dowolnego terminu w tym zakresie, nie obciąża (...) S.A..

Mając powyższe na względzie należy przyjąć, iż roszczenie powoda (...) sp. z o.o. wobec pozwanego (...) S.A. nie zostało wykazane co do zasady, więc nie zasługiwało na uwzględnienie.

Z powyższych względów sąd na podstawie 347 k.p.c. uchylił wyrok zaoczny i oddalił powództwo (a contrario art. 415 k.c.)

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 kodeksu postępowania cywilnego, regulującego zasadę odpowiedzialności za wynik procesu albowiem jego pełnomocnik procesowy będący radcą prawnym zgłosił takie żądanie w sprzeciwie od wyroku zaocznego (art. 109 kodeksu postępowania cywilnego). Od powoda jako przegranego w sprawie należało zasądzić na rzecz pozwanego koszty postępowania poniesione w sprawie, na które złożyły się koszty zastępstwa procesowego w wysokości 7.200,00 zł, ustalone przepisami Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2002 r., nr 163 poz. 1349 ze zm.) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł. Stosowanie do dyspozycji art. 348 k.p.c. koszty sprzeciwu poniósł pozwany.