



Sygn. akt I ACa 275/19

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 maja 2021 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Halina Zarzeczna (spr.)

Sędziowie: SSA Krzysztof Górski

SSA Leon Miroszewski

Protokolant: St. sekr. sądowy Magdalena Goltsche

po rozpoznaniu w dniu 13 maja 2021 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa Powiatu Kołobrzeskiego

przeciwko Centrum Rehabilitacji i Odnowy Biologicznej spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółce komandytowej z siedzibą w Kołobrzegu

o wydanie

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Koszalinie z dnia 25 października 2018 r., sygn. akt I C 137/16

- I. **zmienia zaskarżony wyrok w pkt 1 w ten sposób, że nakazuje pozwanej Centrum Rehabilitacji i Odnowy Biologicznej spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółce komandytowej z siedzibą w Kołobrzegu, aby opróżniła ze swoich rzeczy i wydała powodowi**

Powiatowi Kołobrzieskiemu w stanie wolnym część nieruchomości gruntowej zabudowanej (budynkiem - Ośrodkiem Wczasowym „Gryf”), położonej w Kołobrzegu przy ul. Waszyngtona 1/ul. Borzymowskiego, na działce gruntu nr 68, dla której Sąd Rejonowy w Kołobrzegu prowadzi księgę wieczystą KW nr KO1L/00005983/4, objętej umową dzierżawy z dnia 16 lipca 2010r. zawartą pomiędzy powodem a Centrum Rehabilitacji i Odnowy Biologicznej J. Dembski, A. Sienkiewicz spółką jawną w Kołobrzegu jako poprzednika prawnego pozwanej, o łącznej powierzchni użytkowej 9.697 m², z wyłączeniem jednak pomieszczeń na parterze budynku o łącznej powierzchni 373,72 m², stanowiących przedmiot umowy dzierżawy numer 10/2009 z dnia 22 lipca 2009 r.;

- II. oddała apelację w pozostałym zakresie;**
- III. zasądza od pozwanej Centrum Rehabilitacji i Odnowy Biologicznej spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej z siedzibą w Kołobrzegu na rzecz powoda Powiatu Kołobrzieskiego kwotę 4050 (cztery tysiące pięćdziesiąt) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

SSA Krzysztof Górski

SSA Halina Zarzeczna

SSA Leon Miroszewski

Sygn. akt I ACa 275/19

UZASADNIENIE

Powód Powiat Kołobrzeski – Zespół Szkół Ekonomiczno – Hotelarskich im. Emilii Gierczak w Kołobrzegu wniósł o nakazanie pozwanej Centrum Rehabilitacji i Odnowy Biologicznej Spółce z o.o. Spółce komandytowej w Kołobrzegu opróżnienia i wydania powodowi w stanie wolnym od osób i rzeczy lokalu użytkowego, posadowionego na działce gruntu nr 68, położonej przy ul. Waszyngtona 1/ul. Borzymowskiego 1 w Kołobrzegu o powierzchni użytkowej 9.697,00m² z wyłączeniem parteru budynku o powierzchni użytkowej 373,72m², tj. pomieszczeń magazynu ogólnego, magazynu chemicznego, pralni, prasowni, magazynu bielizny brudnej, magazynu bielizny czystej, magazynu środków piorących, łazienki, wc, szatni, pokoju personelu, magazynu technicznego, korytarza oraz opróżnienie i wydanie powódce w stanie wolnym od osób i rzeczy działki gruntu, na której posadowiony jest ww. lokal o powierzchni 0,6778 ha, dla której Sąd Rejonowy w Kołobrzegu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr KO1L/00005983/4. Nadto powód domagał się zasądzenia od pozwanej zwrotu kosztów postępowania.

W uzasadnieniu roszczenia powód podał, że jest właścicielem lokalu użytkowego o opróżnienie i wydanie którego wnosi. Nieruchomość ta została oddana w trwały zarząd Zespołowi Szkół Ekonomiczno – Hotelarskich im. E. Gierczak w Kołobrzegu. Powód podał, że pozwana wygrała przetarg na dzierżawę działki gruntu wraz z posadowionym na niej budynkiem co skutkowało zawarciem w dniu 16 lipca 2010r. umowy dzierżawy, z wyłączeniem parteru lokalu o powierzchni 372,72m², który był oddany pozwanej w najem na podstawie innej umowy najmu. Zgodnie z § 4 umowy dzierżawy pozwana zobowiązała się na własny koszt do dostosowania obiektu do wymogów stawianych przez przepisy obiektom hotelowym i sanatoriom uzdrowiskowym. Miała to uczynić w terminie 3 lat i 6 miesięcy od dnia zawarcia umowy i przeznaczyć na to 10.000.000zł. Niezależnie od tego pozwana była zobowiązana do ponoszenia comiesięcznego czynszu w wysokości 42.000 zł netto, która była corocznie waloryzowana o wskaźnik wzrostu cen i towarów. Powód podał, że pozwana nie wywiązywała się należycie ze swoich obowiązków, albowiem przedkładane przez nią zestawienia zakresu i wysokości ponoszonych kosztów, do których była zobowiązana, nie pozwalały na weryfikację rzeczywistych nakładów i kosztów jakie ponosiła.

Powód twierdził, że pismem z dnia 16 czerwca 2014r. rozwiązana została zawarta z pozwaną umowa dzierżawy bez zachowania okresu wypowiedzenia, gdyż pozwana w

terminie 3 lat i 6 miesięcy od zawarcia umowy nie dokonała nakładów w kwocie 10.000 000zł na przystosowanie obiektu do celów określonych w umowie. Powód wskazał też, że w piśmie z dnia 16 czerwca 2014r. pozwana została wezwana do niezwłocznego wydania nieruchomości czego odmówiła. Podał również, że pierwotnie stroną umowy z dnia 16 lipca 2010r. była spółka Centrum Rehabilitacji i Odnowy Biologicznej J.Dembski , A.Sienkiewicz spółka jawna w Kołobrzegu, która na podstawie uchwały wspólników z dnia 02 grudnia 2013r. została przekształcona w Centrum Rehabilitacji i Odnowy Biologicznej Spółkę z o.o. Spółkę komandytową w Kołobrzegu.

Postanowieniem z dnia 26 sierpnia 2014r. Sąd Rejonowy w Kołobrzegu przekazał sprawę do rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Koszalinie.

Pozwana w odpowiedzi na pozew (k. 231) wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda zwrotu kosztów procesu. W uzasadnieniu wskazała, że kwestionuje oświadczenie powoda o rozwiązaniu umowy dzierżawy z dnia 16.07.2010r. Pozwana podała, że po zawarciu umowy dzierżawy z powodem doznała przeszkód leżących po stronie powoda, które uniemożliwiły wykonanie przez pozwaną zobowiązania określonego w umowie dzierżawy. Realizując ofertę przetargową pozwana brała pod uwagę możliwość wykonania basenu i realizacji nadbudowy obiektu, co było konieczne w związku z dostosowaniem obiektu do obowiązujących standardów usług w branży hotelowej. Planowana rozbudowa obiektu zmierzała do stworzenia warunków pozwalających na przyjęcie osób niepełnosprawnych lub osób z dysfunkcją ruchową. Pozwana twierdziła, że niezwłocznie po objęciu obiektu przystąpiła do realizacji zobowiązań inwestycyjnych, w tym spraw pracowniczych. W dniu 01.12.2010r. pozwana zawarła z architektem Jackiem Sudakiem umowę o sporządzenie dokumentacji projektowej, a w dniu 07.02.2011r. wystąpiła do powoda z wnioskiem o wyrażenie zgody na inwestycję w przedmiocie dzierżawy. Pozwana wskazała, że próbowała realizować inwestycję powołując się dysponowanie nieruchomością na cele budowlane wynikającą z umowy dzierżawy, ale starosta kołobrzescki w toku postępowania administracyjnego nakładał na pozwaną obowiązek przedłożenia zgody właściciela obiektu na wykonanie robót budowlanych. Z odpowiedzi na pozew wynika, że w dniu 20.11.2012r. powód poinformował pozwaną o zamiarze sprzedaży nieruchomości wskazując na kilka możliwych trybów rozwiązania umowy. Pozwana podała, że nie było podstaw prawnych ani faktycznych rozwiązania umowy dzierżawy przez powoda bez wypowiedzenia. Ponadto pozwana sformułowała zarzut nadużycia przez powoda prawa podmiotowego (art. 5 k.c.) i wniosła o uznanie uprawnienia powoda do wypowiedzenia

umowy dzierżawy za nadużycie. Pozwana uznała także, że nieskuteczne jest zastrzeżenie w umowie prawa powoda do rozwiązania umowy, jaką strony zawarły, jako umowy terminowej.

Postanowieniem z dnia 26 sierpnia 2014r. Sąd Rejonowy w Kołobrzegu uznał się niewłaściwym do rozpoznania sprawy i przekazał ją Sądowi Okręgowemu w Koszalinie (k.160).

Wyrokiem z dnia 25 października 2018 roku Sąd Okręgowy w Koszalinie w punkcie 1. nakazał pozwanej spółce Centrum Rehabilitacji i Odnowy Biologicznej Sp. z o.o. Sp. k. w Kołobrzegu, aby opróżniła ze swoich rzeczy i wydała powodowi Powiatowi Kołobrzieskiemu - Zespołowi Szkół Ekonomiczno-Hotelarskich im. E. Gierczak w Kołobrzegu w stanie wolnym pomieszczenia znajdujące się w budynku Ośrodka Wczasowego „Gryf” położonego w Kołobrzegu przy ul. Waszyngtona 1/ ul. Borzymowskiego (na działce gruntu nr 68, dla której w Sądzie Rejonowym w Kołobrzegu prowadzona jest księga wieczysta o nr KW KO1L/00005983/4) o łącznej powierzchni użytkowej 9 697,00 m², tj. wszystkie pomieszczenia objęte umową dzierżawy zawartej w dniu 16 lipca 2010 r. pomiędzy powodem a Centrum Rehabilitacji i Odnowy Biologicznej J.Dembski, A. Sienkiewicz Spółką Jawną w Kołobrzegu jako poprzednika prawnego pozwanej, z wyłączeniem parteru tego budynku o powierzchni użytkowej 373,72 m², czyli - pomieszczeń magazynu ogólnego, magazynu chemicznego, pralni, prasowni, magazynu bielizny brudnej, magazynu bielizny czystej, magazynu środków piorących, łazienki, WC, szatni, pokoju personelu, magazynu technicznego, korytarza; w punkcie 2. oddalił powództwo w pozostałym zakresie; w punkcie 3. zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 15 829 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania, w tym kwotę 7 200 zł za zastępstwo procesowe; oraz w punkcie 4. nakazał pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Koszalinie kwotę 572,31 zł tytułem zwrotu wydatków pokrytych tymczasowo ze środków Skarbu Państwa.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych:

Na mocy decyzji z dnia 29 września 2008r. zarządu powiatu w Kołobrzegu stwierdzono wygaśnięcie z dniem 31 sierpnia 2008r. prawa trwałego zarządu przysługującego Centrum Kształcenia Praktycznego z siedzibą w Kołobrzegu przy ul. Katedralnej 12 m.in. wobec działki gruntu nr 68 położonej przy ul. Waszyngtona 1 w Kołobrzegu, zapisanej w księdze wieczystej nr KO1L/00005983/4 oraz oddano tę nieruchomość w nieodpłatny trwały zarząd na czas nieoznaczony od dnia 01 września 2008r. dla Zespołu Szkół Ekonomiczno-

Hotelarskich im. Emilii Gierczak w Kołobrzegu przy ul. Łopuskiego 13, jako jednostce organizacyjnej Powiatu Kołobrzieskiego działającej w sferze oświaty, na cele oświatowe.

Właścicielem nieruchomości położonej na działce gruntu nr 68 w Kołobrzegu i zabudowanej budynkiem Ośrodka Wypoczynkowego Gryf jest Powiat Kołobrzieski.

W dniu 16 lipca 2010r. została zawarta pomiędzy Zespołem Szkół Ekonomiczno-Hotelarskich im. Emilii Gierczak w Kołobrzegu (dalej Zespół Szkół), jako wdzierżawiającym, a Firmą Centrum Rehabilitacji i Odnowy Biologicznej J.Dembski, A.Sienkiewicz Spółką Jawną w Kołobrzegu (poprzednik prawny pozwanej), jako dzierżawcą, umowa dzierżawy. Przedmiot dzierżawy został określony w § 1 ust 1 umowy, zgodnie z którym w budynku Ośrodka Wczasowego „Gryf” w Kołobrzegu przy ul. Waszyngtona 1, działka nr 68, KW nr 5983, znajdują się pomieszczenia o powierzchni 9.697 m² wraz z wdzierżawioną bazą zabiegową o powierzchni 374 m², według załącznika graficznego stanowiącego załącznik nr 1 do umowy. Strony tej umowy dokonały m.in. następujących ustaleń:

- w §2 ust 1 przewidziały, że przedmiot umowy opisany w § 1 ust 1 przeznaczony będzie na utworzenie obiektu hotelarskiego określonego w rozporządzeniu Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 19.08.2004r. w sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie (Dz. U. 06.22.269) dla hoteli i sanatorium uzdrowiskowego do wymogów określonych w rozporządzeniu Ministra Zdrowia z dnia 21 sierpnia 2006r. w sprawie określenia wymagań, jakim powinny odpowiadać zakłady i urządzenia lecznictwa uzdrowiskowego (Dz. U. 06.161.1142);
- w § 4 przewidziały, że dzierżawca dostosuje we własnym zakresie i na własny koszt wdzierżawiony obiekt do wymogów określonych w rozporządzeniu Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 19.08.2004r. w sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie (Dz. U. 06.22.269) dla hoteli i sanatorium uzdrowiskowego do wymogów określonych w rozporządzeniu Ministra Zdrowia z dnia 21 sierpnia 2006r. w sprawie określenia wymagań w terminie 3 lat od dnia podpisania umowy dzierżawy;
- w § 4 ust 1 przewidziały, że dzierżawca w okresie trzech lat od dnia podpisania umowy dokona na własny koszt nakładów na remonty i modernizację przedmiotu dzierżawy. Koszty, które poniesie dzierżawca w związku z nakładami poczynionymi na przedmiot dzierżawy będą nie mniejsze niż 10.000.000 zł;
- w § 4 ust 2 przewidziały, że dzierżawca wykaże zakres i koszt poczynionych nakładów wskazanych w § 4 pkt 1 umowy w terminie trzech lat i sześciu miesięcy od dnia podpisania umowy dzierżawy;

- w §4 ust 3 przewidziały, że zakres i koszt prac będzie przedstawiony na podstawie kosztorysu powykonawczego sporządzonego przez dzierżawcę zgodnie z przepisami prawa budowlanego w oparciu o katalogi nakładów rzeczowych KNR;
- w § 4 ust 4 i 5 przewidziały, że dzierżawca na okres trwania umowy dzierżawy przejmie realizację zadań wynikających z umowy o świadczenie usług leczniczych , zabiegów leczniczych, fizjoterapeutycznych i SPA a nadto, że wstąpi w prawa i obowiązki umów dotychczas zawartych z najemcami;
- w § 4 ust 8 przewidziały, że wydzierżawiający udziela dzierżawcy zgody na dysponowanie przedmiotem umowy na cele budowlane oraz zobowiązuje się udzielić dzierżawcy i na jego koszt pomocy technicznej (np. udostępnienia map, dokumentacji technicznej i budowlanej) podczas ubiegania się o stosowne pozwolenia i zgody;
- w § 6 ust 1 przewidziały, że dzierżawca będzie zobowiązany do zapłaty na rzecz wydzierżawiającego czynsz dzierżawny w wysokości nie mniejszej niż 42.000zł netto za miesiąc i stawka ta będzie corocznie waloryzowana o wskaźnik wzrostu cen i towarów (tzw. wskaźnik inflacji);
- w § 11 przewidziały, że wydzierżawiający zastrzega sobie prawo rozwiązania umowy bez wypowiedzenia w przypadku m.in. nie wywiązania się z postanowień §3 lub 4 umowy;
- w § 9 ust 1 przewidziały, że po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy dzierżawca zobowiązuje się do wydania przedmiotu umowy wydzierżawiającemu;
- w § 7 przewidziały, że umowa zostaje zawarta na czas określony 15 lat licząc od dnia jej zawarcia.

W dniu 11 kwietnia 2012r. strony powyższej umowy dzierżawy zawarły aneks do umowy nr 1 , którym zmieniły §4 ust 2 umowy , w ten sposób, że przewidziały, iż dzierżawca zobowiązał się do przedstawiania na piśmie okresowych sprawozdań w przedmiocie zakresu i kosztów nakładów poczynionych zgodnie z § 4 ust 1 umowy oraz, że sprawozdania składane będą w terminie do końca czerwca i grudnia każdego roku, przy czym pierwsze sprawozdanie złożone zostanie do 30 czerwca 2012r, zaś zakres i koszt poczynionych nakładów dzierżawca wykaże w sprawozdaniu końcowym w terminie trzech i pół roku od dnia podpisania umowy dzierżawy.

Zawarcie umowy dzierżawy nastąpiło w wyniku przeprowadzenia przez Zespół Szkół Ekonomiczno-Hotelarskich im. Emilii Gierczak w Kołobrzegu przetargu nieograniczonego na dzierżawę przedmiotowej nieruchomości. Przetarg ten wygrała Firma Centrum Rehabilitacji i Odnowy Biologicznej J.Dembski, A.Sienkiewicz Spółka Jawna w Kołobrzegu w wyniku zaferowania najwyższej kwoty – 10.000.000zł na zainwestowanie w remont i modernizację

w przedmiot dzierżawy w celu dostosowania go do wymagań hotelu i sanatorium uzdrowskiego. W trakcie procedury przetargowej Centrum Rehabilitacji i Odnowy Biologicznej J.Dembski, A.Sienkiewicz Spółka Jawna w Kołobrzegu otrzymała projekt umowy dzierżawy i zapoznała się z istotnymi warunkami zamówienia oraz nie wносиła do nich zastrzeżeń. Zaakceptowała bez zastrzeżeń warunki dzierżawy określone w ogłoszeniu o przetargu. W projekcie umowy dzierżawy nie było w ogóle zawartych pojęć „remont” i „modernizacja”. Przyszły dzierżawca znał obiekt Ośrodka Wypoczynkowego Gryf i nie określał w trakcie składania oferty zakresu nakładów jakie miał zamiar wykonać na zaoferowaną kwotę 10.000.000zł. Zakres i rodzaj (katalog) tych nakładów nie był określony w istotnych warunkach zamówienia i nie był omawiany w trakcie procedury przetargowej.

W dniu 22 lipca 2009r. została zawarta pomiędzy Kołobrzeskim Zespołem Hotelowym w Kołobrzegu (będącym gospodarstwem pomocniczym Zespołu Szkół) jako wydzierżawiającym, a Centrum Rehabilitacji i Odnowy Biologicznej J.Dembski, A.Sienkiewicz Spółką Jawną w Kołobrzegu, jako dzierżawcą, umowa dzierżawy nr 10/2009r, której przedmiotem były pomieszczenia znajdujące się na parterze budynku o powierzchni 373,72m², w budynku Ośrodka Wczasowego Gryf w Kołobrzegu przy ul. Waszyngtona 1 (KW nr 5983) .

Na podstawie uchwały wspólników Centrum Rehabilitacji i Odnowy Biologicznej J.Dembski, A.Sienkiewicz Spółką Jawną w Kołobrzegu z dnia 02 grudnia 2013r. dokonano przekształcenia tej spółki w Centrum Rehabilitacji i Odnowy Biologicznej Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością spółkę komandytowa w Kołobrzegu.

Pismem z dnia 16 stycznia 2014r. pozwana Centrum Rehabilitacji i Odnowy Biologicznej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa (jako następcą prawnym Centrum Rehabilitacji i Odnowy Biologicznej J.Dembski, A.Sienkiewicz Spółka Jawna w Kołobrzegu) przedłożyła Zespołowi Szkół – jako wydzierżawiającemu, rozliczenie nakładów na nieruchomości położoną w Kołobrzegu przy ul. Waszyngtona 1 (działka nr 68) według umowy dzierżawy z dnia 16 lipca 2010r. W piśmie tym pozwana przedstawiła rozliczenie na remont i modernizację przedmiotu dzierżawy o łącznej wartości 11.299.527,45 zł brutto, tj.: wartość robót budowlanych w obiekcie – 1.152.814,27zł brutto, wartość materiałów budowlanych nabytych i wykorzystanych do realizacji robót budowlanych – 188.673,60zł brutto, wartość nabytych usług budowlanych innych – 870.979,62zł brutto, wartość środków trwałych o wartości powyżej 3500 zł netto – 945.034,52zł brutto, wartość zakupów wyposażenia do kwoty 3500 zł netto (wyposażenie obiektu) - 409.514,88 zł brutto, wartość nakładów związanych z rozbudową obiektu w standardzie deweloperskim

przewidzianych do realizacji, a niewykonanych z uwagi na brak współdziałania ze strony wydierżawiającego – 7.106.940 zł brutto, wartość nakładów związanych z podstawowym wyposażeniem części dobudowanej przewidzianych do realizacji, a niewykonanych z uwagi na brak współdziałania ze strony wydierżawiającego – 318.070,56 zł brutto, koszt modernizacji przyłącza i przyłączenia obiektu do sieci w związku ze zmianą sposobu ogrzewania obiektu z olejowego na energię ciepłą dostarczaną przez Miejską Energetykę Ciepłą Sp. z o.o. w Kołobrzegu – 307.500zł brutto.

W piśmie z dnia 16 stycznia 2014r. pozwana wskazała także, że nie doszło do realizacji prac na kwotę 7.106.940 zł brutto i 318.070,56 zł brutto z przyczyn zależnych i zawinionych przez wydierżawiającego, tj. z uwagi na brak wymaganego współdziałania ze strony wierzyciela w realizacji zobowiązania. Prace na te kwoty zostały objęte wnioskiem inwestycyjnym z dnia 07 lutego 2011r. w przedmiocie wyrażenia zgody na prowadzenie prac budowlanych w zakresie rozbudowy obiektu. Wniosek ten pomimo wielokrotnych monitów nie został rozpoznany.

Na zlecenie dyrektora Zespołu Szkół – Zbigniewa Stankiewicza biegły rewident Maria Teresa Pawluk sporządziła opinię z 07 luty 2014r. w przedmiocie weryfikacji dokumentów finansowych przedłożonych przez pozwaną pod względem prawidłowości realizacji zobowiązań zawartych w § 4 umowy dzierżawy zawartej między stronami w dniu 16 lipca 2010r. Z opinii tej wynika, że wydatki pozwanej na kwotę 255.117,29zł, w tym samochód osobowy opisany w opinii, nie wiążą się z dostosowaniem obiektu do cytowanych w umowie dzierżawy przepisów rozporządzenia Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 19.08.2004r. w sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów (...). Biegły rewident wskazał, że wydatki na tę kwotę to koszty bieżącej działalności.

Dyrektor Zespołu Szkół i pozwana prowadzili między sobą korespondencję w przedmiocie opinii biegłego rewidenta. Pozwana nie zgadzała się bowiem na zakwalifikowanie wydatków na kwotę 255.117,29zł jako koszty bieżącej działalności. W piśmie z dnia 03 marca 2014r. Zespół Szkół poinformował prezesa zarządu pozwanej – Mariolę Klukaczewską, że wg złożonych przez pozwaną Spółkę dokumentów, łączne nakłady związane z przystosowaniem obiektu do wymogów sanatorium wyniosły 403.808,70zł i taka kwota została uznana jako wydatki inwestycyjne.

Na zlecenie Zespołu Szkół rzeczoznawca majątkowy Małgorzata Streich wykonała opinię z 06 marca 2014r. celem określenia wartości rynkowej oraz wartości odtworzeniowej nakładów poniesionych na nieruchomość gruntową zabudowaną położoną w Kołobrzegu przy ul. Waszyngtona 1 w oparciu o umowę dzierżawy z dnia 16 lipca 2010r. zawartą pomiędzy

Zespołem Szkół z poprzednikiem prawnym pozwanej Spółki. Zgodnie z opinią wartość rynkowa nakładów, poczynionych przez dzierżawcę, na dzień 21 marca 2014r. wynosiła 3.613.600 zł, a wartość tych nakładów wyliczona metodą odtworzeniową kwotę 1.129.100zł.

Pismem z dnia 07 stycznia 2014r. dyrektor Zespołu Szkół poinformował Centrum Rehabilitacji i Odnowy Biologicznej J.Dembski, A.Sienkiewicz Spółkę Jawną w Kołobrzegu, iż w imieniu wydzierżawiającego, w nawiązaniu do dotychczasowej korespondencji, rozważa wypowiedzenie umowy dzierżawy budynku Ośrodka Wypoczynkowego Gryf. Podał w tym piśmie, że okoliczności sprawy wskazują, że dzierżawca nie wywiązał się z obowiązków określonych w § 4 umowy dzierżawy w zakresie czynienia nakładów w wysokości 10.000.000zł. Dzierżawca w odpowiedzi podniósł, że brak jest podstaw prawnych i faktycznych do rozwiązania umowy dzierżawy zarówno w trybie umownym jak i ustawowym.

Pismem z dnia 16 czerwca 2014r. dyrektor Zespołu Szkół Zbigniew Stankiewicz złożył pozwanej oświadczenie na podstawie § 11 ust 1 tiret trzeci o rozwiązaniu umowy dzierżawy zawartej 16 lipca 2010r. bez wypowiedzenia oraz wezwał pozwaną do niezwłocznego wydania nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy. W oświadczeniu tym powołał się na niedopełnienie przez dzierżawcę obowiązku wynikającego z § 4 ust 1 i 2 umowy dzierżawy, tj. poniesienia przez dzierżawcę nakładów na remont i modernizację przedmiotu dzierżawy w celu dostosowania go do wymogów określonych w rozporządzeniu Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 19.08.2004r. w sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie oraz w rozporządzeniu Ministra Zdrowia z dnia 21 sierpnia 2006r. w sprawie określenia wymagań, jakim powinny odpowiadać zakłady i urządzenia lecznictwa uzdrowiskowego, w okresie 3 lat od dnia podpisania umowy na kwotę nie mniejszą niż 10 mln zł oraz rozliczenia się z tych nakładów w terminie trzech lat i sześciu miesięcy, tj. do 15 stycznia 2014r.

Pismo z dnia 16 czerwca 2014r. zostało doręczone pozwanej z dnia 17 czerwca 2014r.

Pismem z dnia 23 czerwca 2014r. pozwana poinformowała dyrektora Zespołu Szkół, że jego oświadczenie z dnia 16 czerwca 2014r. o rozwiązaniu umowy dzierżawy bez wypowiedzenia uznaje za pozbawione podstaw faktycznych i prawnych, a w konsekwencji za bezskuteczne. Pozwana podała, że przyczyna rozwiązania jest nieprawdziwa, bo poczyniła nakłady na remont i modernizację obiektu dla celów określonych umową i w piśmie z dnia 16 stycznia 2014r. przedstawiła szczegółowe rozliczenie kwot wydatkowanych w okresie inwestycyjnym z podziałem na określone kategorie kosztowe. Pozwana odmówiła wydania nieruchomości.

Pismem z dnia 07 lutego 2011r. Centrum Rehabilitacji i Odnowy Biologicznej J.Dembski, A.Sienkiewicz Spółka Jawna w Kołobrzegu zwróciła się do dyrektora Zespołu Szkół o wyrażenie zgody na dokonanie na koszt dzierżawcy prac remontowo – modernizacyjnych obiektów hotelowych Ośrodka Gryf poprzez dobudowanie nad pomieszczeniami gastronomii trzech kondygnacji z pokojami hotelowymi, albowiem wstępne analizy techniczne pozwalają na dokonanie takiej dobudowy. Wskazano w tym wniosku, że wnioskowana dobudowa pozwoli na uzyskanie nowych miejsc hotelowych, które w efekcie pomogą na przeprowadzenie prac remontowo naprawczych w istniejących już obiektach, co pozwoli na zachowanie potencjału bazy hotelowej na okres przeprowadzenia prac modernizacyjnych w części wysokiej i niskiej obiektu Gryf, bez konieczności ograniczenia zatrudnienia.

Dyrektor Zespołu Szkół pismem z dnia 09 lutego 2011r. odpowiedział dzierżawcy, że w sprawie wyrażenia zgody na dokonanie prac remontowo – modernizacyjnych obiektów OW Gryf wystąpił z prośbą o opinię do Starostwa Powiatowego.

W marcu 2011r. Wydział Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami przygotował pozytywne uzasadnienie do projektu uchwały Rady Powiatu w sprawie wyrażenia zgody na wykonanie prac inwestycyjnych objętych wnioskiem dzierżawcy z 07 lutego 2011r.

W dniach 28 kwietnia 2011r. i 04 maja 2011r. na komisji infrastruktury Rady Powiatu Kołobrzieskiego był omawiany projekt uchwały w sprawie wyrażenia zgody na wykonanie prac remontowo – modernizacyjnych w Ośrodku Wypoczynkowym Gryf w związku z wnioskiem dzierżawcy dotyczącym dobudowy trzech kondygnacji. W wyniku głosowania w przedmiocie przyjęcia wniosku dzierżawcy 5 radnych zagłosowało „za”, 1 radny był przeciwny przyjęciu tego wniosku i 2 radnych wstrzymało się od głosu. W ostateczności komisja budżetu i finansów oraz komisja infrastruktury postanowiły nie opiniować projektu uchwały w przedmiocie wyrażenia zgody na dobudowę trzech kondygnacji w Ośrodku Wypoczynkowym Gryf.

W dniu 06 maja 2011r. Przewodniczący Rady Powiatu Kołobrzieskiego Roman Ciarka wniósł o wprowadzenie do porządku obrad Rady Powiatu w Kołobrzegu punktu w zakresie podjęcia uchwały w sprawie wyrażenia zgody na dobudowę trzech kondygnacji w Ośrodku Wypoczynkowym Gryf w Kołobrzegu. Wniosek ten został jednak wycofany z porządku obrad przez Starostę Tomasza Tamborowskiego, który uczynił to w imieniu zarządu powiatu.

Pismem z dnia 08 marca 2012r. Centrum Rehabilitacji i Odnowy Biologicznej J.Dembski, A.Sienkiewicz Spółka Jawna w Kołobrzegu zwrócił się do dyrektora Zespołu Szkół o wyrażenie zgody na wykonanie jako dzierżawca na własny koszt prac remontowo-

modernizacyjnych w budynku Ośrodka Wypoczynkowego Gryf, tj. przebudowy i modernizacji pomieszczeń tzw. sali kinowej na trzy nowoczesne pokoje hotelowe z pełnym węzłem sanitarnym .

Pismem z dnia 16 kwietnia 2012r. Centrum Rehabilitacji i Odnowy Biologicznej J.Dembski, A.Sienkiewicz Spółka Jawna w Kołobrzegu zwrócił się do dyrektora Zespołu Szkół o wyrażenie zgody na wykonanie jako dzierżawca na własny koszt prac remontowo-modernizacyjnych w budynku Ośrodka Wypoczynkowego Gryf, tj. pochylni dla osób niepełnosprawnych przy Ośrodku Wypoczynkowym Gryf.

Postanowieniem z dnia 25 kwietnia 2012r. Starosta Kołobrzesci, w związku z wnioskiem z dnia 18 kwietnia 2012r. Centrum Rehabilitacji i Odnowy Biologicznej J.Dembski, A.Sienkiewicz Spółka Jawna w Kołobrzegu, nałożył na wnioskodawcę obowiązek wykazania zgody właściciela nieruchomości na wykonanie robót budowlanych na działce nr 68, polegających na budowie pochylni dla osób niepełnosprawnych w Ośrodku Wypoczynkowym Gryf przy ul. Waszyngtona 1 w Kołobrzegu.

W dniu 21 maja 2012r. na posiedzeniu komisji infrastruktury omawiano projekt uchwały Rady Powiatu w sprawie wyrażenia zgody na wykonanie robót budowlanych w Ośrodku Wypoczynkowym Gryf w zakresie wykonania remontu elewacji, przebudowy sali kinowej na pokoje i wykonaniu zewnętrznej pochylni dla osób niepełnosprawnych. Projekt tej uchwały został zaopiniowany pozytywnie 7 głosami „za” , 1 głosem przeciw i 0 wstrzymujących się, przy obecności 8 radnych na posiedzeniu komisji.

Uchwałą nr XIX/132/2012 Rady Powiatu Kołobrzesciego z dnia 25 maja 2012r. wyrażona została przez Radę Powiatu w Kołobrzegu zgoda dla Zespołu Szkół Ekonomiczno – Hotelarskich im. E. Gierczak w Kołobrzegu, jako jednostce organizacyjnej powiatu kołobrzesciego sprawującej zarząd trwały nieruchomością stanowiącą własność Powiatu Kołobrzesciego, położonej w Kołobrzegu przy ul. Waszyngtona 1 (działka nr 68 , KW nr KO1L/00005983/4 – Ośrodek Wypoczynkowy Gryf) , na wykonanie zgodnie z przepisami Prawa budowlanego robót budowlanych polegających na przebudowie Sali kinowej, znajdującej się na II piętrze budynku głównego Ośrodka Gryf na 3 pokoje z pełnym węzłem sanitarnym, wykonanie zewnętrznej pochylni dla osób niepełnosprawnych przy wejściu głównym Ośrodka Gryf, remoncie elewacji budynku (oczyszczenia elewacji budynku, uzupełnienia braków elewacji budynku, zmiany kolorystyki elewacji. W uchwale powierzono wykonanie uchwały dyrektorowi Zespołu Szkół.

Pismem z dnia 31 maja 2012r. dyrektor Zespołu Szkół poinformował dzierżawcę o wyrażeniu zgody na prace objęte uchwałą Rady Powiatu Kołobrzeskiego z dnia 25 maja 2012r. nr XIX 132/2012.

Pismem z dnia 18 grudnia 2012r. Centrum Rehabilitacji i Odnowy Biologicznej J.Dembski, A.Sienkiewicz Spółka Jawna w Kołobrzegu zwróciła się do dyrektora Zespołu Szkół o zmianę umowy dzierżawy z dnia 16 lipca 2010r. w zakresie wprowadzenia do umowy postanowień zobowiązujących wydzierżawiającego do udzielania odpowiedzi na wnioski inwestycyjne dzierżawcy w określonym terminie oraz w zakresie zmiany terminów dokonania i rozliczenia nakładów na nieruchomości określonych w par. 4 umowy dzierżawy. W piśmie tym dzierżawca wskazał, że poza sporem pozostaje kwestia, iż wykonanie prac budowlanych, ingerujących w substancję budynku będącego przedmiotem dzierżawy wymaga zgody wydzierżawiającego, a w konsekwencji Rady Powiatu. W odpowiedzi dyrektor Zespołu Szkół pismem z dnia 24 grudnia 2012r. zaproponował rozmowy w przedmiocie zmiany umowy we wnioskowanym zakresie. Wyraził także brak uzasadnienia, dla konieczności wykonania nadbudowy trzech kondygnacji w celu dostosowania przedmiotu dzierżawy do świadczenia usług hotelowych i działalności zakładu opieki zdrowotnej. Kolejnym pismem z dnia 24 stycznia 2013r. dzierżawca wnosił o przesunięcie terminów dokonania i rozliczenia nakładów o okres zwłoki wydzierżawiającego w zakresie udzielania odpowiedzi na wniosek inwestycyjny objęty pismem dzierżawcy z dnia 07 lutego 2011r.

Pismem z dnia 05 lipca 2013r. adresowanym do dyrektora Centrum Rehabilitacji i Odnowy Biologicznej J.Dembski, A.Sienkiewicz Spółki Jawnej w Kołobrzegu dyrektor Zespołu Szkół podziękował za przesłanie sprawozdania w zakresie nakładów i kosztów poczynionych w związku z zawartą umową dzierżawy z 16 lipca 2010r. i jednocześnie przypomniał, że rozbudowa budynku – budowanie nowych kondygnacji nie stanowi realizacji § 4 umowy dzierżawy.

Pismem z dnia 20 listopada 2012r. Starostwo Powiatowe w Kołobrzegu poinformowało Centrum Rehabilitacji i Odnowy Biologicznej J.Dembski, A.Sienkiewicz Spółka Jawna w Kołobrzegu o zamiarze sprzedaży przetargowej nieruchomości położonej na działce gruntu nr 68 w Kołobrzegu zabudowanej Ośrodkiem Wypoczynkowym Gryf i w związku z tym wygaszeniem trwałego zarządu dla tej nieruchomości ustanowionego dla Zespołu Szkół co, zgodnie z art. 46 ust 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, spowoduje wypowiedzenie i zakończenie obowiązujących umów dzierżawy zawartych pomiędzy trwałym zarządcą, a dzierżawcami w terminie wypowiedzenia wynoszącym 3 miesiące. W piśmie tym zaproponowano dzierżawcy - Centrum Rehabilitacji i Odnowy Biologicznej

J.Dembski, A.Sienkiewicz Spółce Jawnej w Kołobrzegu zawarcie umowy dzierżawy z Powiatem Kołobrzeskim od dnia następującego po dniu, w którym umowa z dnia 16 lipca 2010r. ulegnie rozwiązaniu w związku z wygaszeniem trwałego zarządu. W odpowiedzi na to pismo dzierżawca wniósł o uznanie go za stronę postępowania administracyjnego w przedmiocie wygaszenia trwałego zarządu nad nieruchomością i wniósł o wyrażenie zgody na sprzedaż nieruchomości w drodze bezprzetargowej w przypadku wygaszenia trwałego zarządu.

Decyzje o zbyciu tej nieruchomości zostały podjęte na mocy uchwały nr XXX/217/2017 Rady Powiatu w Kołobrzegu z dnia 16 sierpnia 2017r. i na mocy uchwały nr 383/2018 zarządu powiatu w Kołobrzegu z dnia 15 stycznia 2018r.

Pozwana Spółka wykonała część zobowiązań wynikających z umowy dzierżawy, tj. w zakresie spraw pracowniczych, w zakresie dostosowania przedmiotu dzierżawy do wymogów hotelowych i sanatorium uzdrowiskowego.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów, których autentyczność i moc dowodowa nie była przez żadną ze stron kwestionowana i nie budziła też wątpliwości Sądu. Dowody osobowe, w postaci zeznań świadków i stron nie wykazały nic istotnego dla sprawy, albowiem to co z nich wynika zawarte jest w dokumentach, które są bardziej obiektywnymi środkami dowodowymi, albo jest bezsporne. Sąd wskazał, że strona pozwana za pomocą dowodów osobowych budowała jedynie swoją koncepcję braku współdziałania powoda i jego złej woli, jako strony umowy dzierżawy oraz dążenie powoda do przedterminowego rozwiązania tej umowy w celu sprzedaży nieruchomości zabudowanej Ośrodkiem Gryf. W powyższym zakresie Sąd dał wiarę zeznaniom świadków i stron, albowiem w znacznej części ich treści pokrywają się z tym co wynika z dokumentów. Wartość tych dowodów Sąd ocenił jako niewątpliwie mniejszą, z uwagi na to, że przesłuchiwane osoby wyrażały bardziej subiektywny punkt widzenia co do sprawy wniosku inwestycyjnego pozwanej dotyczącego dobudowy trzech kondygnacji i przedstawiły własną interpretację przebiegu trwania umowy stron i powodów jej rozwiązania. Dlatego też Sąd Okręgowy podkreślił, przy rozstrzyganiu sprawy, oparł się głównie na dowodach z dokumentów, których treść oddaje jak wyglądały relacje stron w sprawie dzierżawy pomieszczeń w Ośrodku Gryf w Kołobrzegu.

Wywody pozwanej, jakoby postępowanie powoda celowo zmierzało do nie rozstrzygnięcia wniosku inwestycyjnego o dokonanie dobudowy trzech kondygnacji w Ośrodku Wypoczynkowym Gryf, aby uniemożliwić realizację zobowiązania wynikającego z umowy polegającego na dokonaniu nakładów na kwotę 10.000.000zł i potem skorzystać z

możliwości wcześniejszego rozwiązania umowy w ocenie Sądu nie zasługiwało na uwzględnienie.

Jako okoliczności bezsporne uznał Sąd I instancji przebieg postępowania przetargowego, w którym wyłoniono jako najlepszą ofertę Centrum Rehabilitacji i Odnowy Biologicznej J.Dembski, A.Sienkiewicz Spółką Jawną w Kołobrzegu. Pozwana podkreślała, że w warunkach przetargowych nie sprecyzowano oczekiwanego rodzaju nakładów na obiekt, nie stworzono katalogu tych nakładów, co oznacza, że powód pozostawił dzierżawcy swobodę w zakresie wyboru (zakresu i rodzaju) robót inwestycyjnych. Ta okoliczność wynika wprost z dokumentów dotyczących przetargu i nie była kwestionowana przez powoda. Również jest bezsporne, że umowa dzierżawy nie określa zakresu prac jakie dzierżawca mógł wykonać w ramach swoich zobowiązań inwestycyjnych. Okolicznością bezsporną jest także brak rozpoznania wniosku pozwanej o dokonanie dobudowy trzech kondygnacji w sposób pozytywny czy negatywny. Za bezsporne uznać też należało zawarcie w umowie dzierżawy w § 4 pkt 1 zwrotu – „... nakładów na remonty i modernizację przedmiotu dzierżawy...”, który to zwrot nie był ujęty w projekcie umowy dzierżawy, zaakceptowanego w toku postępowania przetargowego. Również niesporne były okoliczności dotyczące wywiązania się pozwanej Spółki i jej poprzednika prawnego z obowiązków związanych z dalszym zatrudnieniem prawników Ośrodka Wypoczynkowego Gryf oraz dostosowaniem przedmiotu dzierżawy do warunków hotelowych i sanatorium uzdrowiskowego.

W ocenie Sądu nieprawdziwe jest twierdzenie pozwanej (zawarte w odpowiedzi na pozew na str. 5, k. 235 akt), że formułując ofertę do przetargu brała pod uwagę możliwość wykonania basenu i realizacji nadbudowy obiektu. W ocenie Sądu Okręgowego, twierdzenie to, wytworzone została tylko dla potrzeb niniejszego postępowania, albowiem nie ma pokrycia w żadnym dowodzie jakie strony przedstawiły w sprawie, ani z dokumentów ani w dowodach osobowych. W szczególności z dowodów osobowych nie wynika, aby Centrum Rehabilitacji i Odnowy Biologicznej J.Dembski, A.Sienkiewicz Spółka Jawna w Kołobrzegu, przed przetargiem czy w jego toku, ujawniła jakie dokładnie nakłady ma zamiar poczynić na przyszły przedmiot dzierżawy.

Intencją wydzierżawiającego, ujawnioną w dokumentacji przetargowej, było przekazanie przedmiotu dzierżawy w dzierżawę celem utworzenia obiektu hotelarskiego określonego w rozporządzeniu Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 19 sierpnia 2004r. w sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie oraz do wymogów określonych w rozporządzeniu Ministra Zdrowia z dnia 21

sierpnia 2006r. w sprawie określenia wymagań jakim powinny odpowiadać zakłady i urządzenia lecznictwa uzdrowiskowego. Pierwsze z rozporządzeń określa tylko wymagania co do wyposażenia poszczególnych rodzajów i kategorii obiektów hotelarskich, warunki odstępstw od tych wymagań oraz tryb sprawowania kontroli nad przestrzeganiem tych wymagań. Drugie rozporządzenie określa wymagania jakim powinny odpowiadać zakłady lecznictwa uzdrowiskowego, a także wymagania jakim powinny odpowiadać urządzenia lecznictwa uzdrowiskowego. To rozporządzenie zostało zastąpione, w trakcie trwania umowy stron, rozporządzeniem Ministra Zdrowia z 02 kwietnia 2012r. w sprawie określenia wymagań, jakim powinny odpowiadać zakłady i urządzenia lecznictwa uzdrowiskowego, które posiada tożsamy zakres regulacji jak rozporządzenia z 21 sierpnia 2006r.

Sad Okręgowy wskazał, że z § 1 ust 1 umowy stron wynika, że przedmiotem dzierżawy nie została nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem Ośrodka Wypoczynkowego Gryf w Kołobrzegu, ale pomieszczenia o konkretnej powierzchni w tym ośrodku. Wprawdzie w początkowej części umowy dzierżawy jest nawiązanie do przeprowadzonego przetargu nieograniczonego na dzierżawę nieruchomości zabudowanej Ośrodkiem Wypoczynkowym Gryf w Kołobrzegu, ale już w opisie przedmiotu dzierżawy, zawartym w §1 ust 1, brak jest wskazania jako przedmiot dzierżawy nieruchomości gruntowej zabudowanej, a podano tylko opis budynku na działce nr 68 i jego powierzchnię oraz wskazano, że powierzchnia liczącą 374m² jest już wydzierżawiona. Do takiego opisu przedmiotu dzierżawy odwołuje się kolejny przepis umowy, bo w § 2 ust 1 umowy podano, że wydzierżawiający wydzierżawia przedmiot umowy opisany w § 1 ust 1 umowy.

Zobowiązania dzierżawcy, czyli to co on ma wykonać, określone zostały w § 4 umowy. W zapisie tym, w jego części wstępnej, odwołano się do konkretnych dwóch aktów prawnych (rozporządzeń) określających wymogi, do których dzierżawca miał dostosować przedmiot dzierżawy. Jednocześnie w pkt 8. § 4. zapisano, że wydzierżawiający udziela dzierżawcy zgody na dysponowanie przedmiotem umowy na cele budowlane, co należy rozumieć w ten sposób, że dzierżawca został uposażony w prawo do wykonywania prac budowlanych ale tylko w obszarze przedmiotu umowy, tj. pomieszczeń i powierzchni o której mowa w §1 ust 1 umowy. Z tych zapisów wynika, że dzierżawca miał dokonać na własny koszt nakładów na przedmiot dzierżawy, a więc tylko i wyłącznie na określone w § 1 ust 1 pomieszczenia o konkretnej powierzchni, tj. z wyłączeniem powierzchni już wcześniej wydzierżawionej stronie powodowie na podstawie umowy z dnia 22 lipca 2009r. Przy takich zapisach umowy stron oczywistym jest, że pozwana spółka nie mogła dokonać nakładów z kwoty 10.000.000zł, tj. w ramach umowy dzierżawy, na rozbudowę czy nadbudowę

istniejących w dniu zawarcia umowy budynków Ośrodka, albowiem powiększyłyby to powierzchnię użytkową, a umowa nie przewidywała dzierżawy nowo wybudowanej powierzchni. Nie ma w umowie zapisu, że przedmiotem dzierżawy będzie w przyszłości objęta nowa powierzchnia po jej powstaniu. Przedmiotem dzierżawy były zatem istniejące w dniu 16 lipca 2010r. w obiektach Ośrodka Wczasowego Gryf pomieszczenia o skonkretyzowanej w umowie powierzchni. Tak więc tylko na tę powierzchnię, określoną w § 1 ust 1 umowy jako przedmiot dzierżawy, pozwana spółka mogła dokonywać nakładów i zobowiązała się do ich dokonania na kwotę 10.000.000zł w terminie 3 lat. Wszelkie inne nakłady – w formie remontów czy modernizacji - poza tą powierzchnią nie zostały objęte zawartą przez strony umową dzierżawy. Z tych względów nie istniała potrzeba analizowania przez Sąd, co strony rozumiały pod pojęciami „remont” i „modernizacja”, tym bardziej, że w projekcie umowy dzierżawy, na etapie postępowania przetargowego, te pojęcia nie były użyte. Dlatego też wszelkie zarzuty pozwanej o braku współpracy ze strony powoda, przy zamiarze dokonania dobudowy trzech kondygnacji, nie mają żadnego istotnego znaczenia dla sprawy. Pozwana spółka, jeżeli miała wolę dokonania nakładów poprzez rozbudowę istniejących obiektów Ośrodka Wypoczynkowego Gryf, co skutkowałoby powstaniem nowej powierzchni użytkowej, to mogła taką inwestycję realizować za zgodą powoda, ale nie w ramach zawartej z nim umowy dzierżawy. Dlatego błędna jest analiza pozwanej, że skoro z umowy czy przepisów rozporządzeń w umowie powołanych, nie wynikały żadne ograniczenia co do rodzaju nakładów, w szczególności w zakresie rozbudowy czy nadbudowy, to taki rodzaj nakładów pozwana mogła dokonać. Z treści umowy wynika, że nakłady miały być dokonywane na przedmiot umowy, a więc na to co istniało na dzień jej zawarcia. § 4 ust 1 umowy wprost zawiera zapis, z którego wynika, że dzierżawca w okresie trzech lat od dnia podpisania umowy dokona na własny koszt nakładów (...) przedmiotu dzierżawy. Nadbudowa zaś trzech kondygnacji zupełnie zmieniałaby wielkość powierzchni w Ośrodku Wypoczynkowym Gryf, która nie została ani ujęta ani przewidziana w umowie, jako przysła, a więc nie została określona jako przedmiot umowy dzierżawy.

Dodatkowo Sąd wskazał, że pozwana nie wykazała, aby dobudowa 3. kondygnacji była wymogiem, o którym mowa w przepisach rozporządzeń określonych w § 4 umowy dzierżawy. Nie wynika z tych rozporządzeń, aby dla dostosowania przedmiotu dzierżawy do warunków hotelarskich czy zakładu lecznictwa uzdrowiskowego niezbędna była rozbudowa istniejącego obiektu. W istocie jedynym argumentem pozwanej Spółki dla dobudowy trzech kondygnacji był zamiar zwiększenia miejsc noclegowych (hotelowych), co wpłynęłoby na wyższe dochody, a także ułatwiłoby wykonanie remontu istniejących budynków Ośrodka i w

trakcie tego remontu umożliwiłoby utrzymanie dochodów. Pozwana dostosowała przedmiot dzierżawy do wymagań hotelowych i sanatorium uzdrowiskowego bez konieczności rozbudowy budynków Ośrodka, co świadczy o tym, że rozbudowa nie była konieczna aby Spółka mogła wywiązać się ze swojego zobowiązania zawartego w części wstępnej § 4 umowy. Ponadto dyrektor Zespołu Szkół w piśmie z dnia 24 grudnia 2012r. (k. 382) wyraził stanowisko odnośnie wykonania nadbudowy trzech kondygnacji wskazując, że taka inwestycja nie znajduje uzasadnienia dla konieczności dostosowania przedmiotu dzierżawy do świadczenia usług hotelowych i działalności zakładu opieki zdrowotnej.

Skoro w ramach umowy dzierżawy pozwana spółka nie mogła dokonać dobudowy trzech kondygnacji, więc powód, jako właściciel przedmiotu dzierżawy, a tym bardziej Zespół Szkół jako trwały zarządca, nie mieli ani prawnego ani umownego obowiązku wyrażenia zgody dla dzierżawcy na taką inwestycję, choć być może taki nakład byłby korzystny dla powoda, bo zwiększałby wartość jego majątku i miałby charakter trwały. Z tych też względów wszelkie wypowiedzi pozwanej i jej pełnomocników o braku współpracy ze strony wydzierżawiającego czy Powiatu Kołobrzeskiego, w zakresie braku wyrażania zgody na dobudowę 3 kondygnacji, nie mają istotnego znaczenia dla sprawy. Tak samo żadnego znaczenia dla sprawy nie mają zeznania osób słuchanych w charakterze świadka czy stron na wskazaną okoliczność, również zeznania niektórych radnych Powiatu Kołobrzeskiego, którzy pozytywnie wyrażali się o rozbudowie Ośrodka Wypoczynkowego Gryf, choć większość radnych na taką rozbudowę się nie zgadzała. Ocena zaś braku zgody powoda na rozbudowę Ośrodka Gryf, skoro pozwana nie mogła uczynić tego w ramach umowy stron, nie jest konieczna dla potrzeb rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Nadto zgoda taka czy też jej brak wynikać mógł z suwerennej decyzji Rady Powiatu jako organu decyzyjnego w strukturze samorządu powiatowego.

Pozwana spółka nie wydała 10.000.000 zł w terminie 3 lat od zawarcia umowy na przedmiot dzierżawy, czyli na istniejące w dniu zawarcia umowy pomieszczenia o skonkretyzowanej w umowie powierzchni. Z pisma pozwanej z dnia 16 stycznia 2014r. (k. 43), skierowanego do Zespołu Szkół, wynika, że jej faktyczne wydatki związane z realizacją zobowiązania z umowy dzierżawy maksymalnie mogły wynieść kwotę 3.567.016,89zł. Pozwana zatem nie wywiązała się ze swojego zobowiązania określonego w § 4 ust 1 umowy. Skoro umowa stron przewiduje w § 1 ust 1 tiret 3 możliwość rozwiązania umowy przez wydzierżawiającego bez wypowiedzenia w przypadku nie wywiązania się dzierżawcy z postanowień zawartych w §3 lub § 4 umowy, to wydzierżawiający – Zespół Szkół miał podstawę faktyczną i prawną aby złożyć oświadczenie o rozwiązaniu umowy bez

wypowiedzenia, co uczynił pismem z dnia 16 czerwca 2014r., które zostało skutecznie doręczone dzierżawcy w dniu 17 czerwca 2014r.

W konsekwencji – w ocenie Sądu I instancji – analiza materiału dowodowego sprawy, a w szczególności treści umowy oraz dokumentacji przetargowej, prowadzi do wniosku, że dzierżawca nie miał żadnych ograniczeń co do zainwestowania 10.000.000zł na przedmiot umowy, poza tym, iż musiał uwzględnić wymogi określone w przepisach rozporządzeń o których mowa w § 4 umowy. Mógł nawet wyposażyć istniejące pomieszczenia, pokoje hotelowe, w najwyższej jakości sprzęt i wyposażenie. Nie mógł jednak zmieniać przedmiotu umowy, a rozbudowa obiektu Ośrodka Gryf prowadziłyby do takiej zmiany gdyż powiększeniu uległaby powierzchnia tego Ośrodka, która nie została określona w umowie dzierżawy. Tłumaczenie pozwanej, że aby wydać 10.000.000zł musiałby dokonać rozbudowy istniejących budynków Ośrodka Gryf nie została zaakceptowana przez Sąd I instancji. To poprzednik prawny pozwanej zaoferował taką kwotę i powinien już na etapie przystąpienia do przetargu mieć wizję, plany, wydatkowania tej kwoty, tym bardziej, że obiekt Ośrodka Gryf był mu znany. Tymczasem z zeznań prezesa pozwanej – Marioli Klukaczewskiej, wynika, że koncepcja rozbudowy – dobudowy 3 kondygnacji, pojawiła się kilka miesięcy po zawarciu umowy dzierżawy. W sprawie nie ma dowodów na to, że już na etapie przetargu Centrum Rehabilitacji i Odnowy Biologicznej J.Dembski, A.Sienkiewicz Spółka Jawna w Kołobrzegu ujawniła zamiar dobudowania trzech kondygnacji, czy też innego rozbudowania Ośrodka Gryf.

Sąd podzielił pogląd pozwanej, że dla dokonania rozbudowy, przebudowy czy nadbudowy, obiektu Ośrodka Wypoczynkowego Gryf, gdyby taką inwestycję miała poczynić pozwana, potrzebna była zgoda organu nadzorującego wobec Zespołu Szkół, a dokładnie pozytywna uchwała Rady Powiatu w Kołobrzegu. Dyrektor Zespołu Szkół – jako przedstawiciel trwałego zarządcy, nie miał bowiem uprawnień do wyrażenia samodzielnie zgody na taki zakres nakładów. Zgodnie bowiem z art. 43 ust 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami zabudowa, odbudowa, rozbudowa, nadbudowa, przebudowa, remont lub rozbiórka obiektu budowlanego na nieruchomości, zgodnie z przepisami prawa budowlanego, wymaga zgody organu nadzorującego, w przypadku oddania nieruchomości w trwały zarząd. Skoro – z okoliczności wyżej przedstawionych wynika, że pozwana Spółka nie mogła dokonać dobudowy trzech kondygnacji w Ośrodku Gryf na podstawie umowy dzierżawy z dnia 16 lipca 2010r., to tym samym wywody pozwanej na tle tego przepisu nie miały dla Sądu żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Powód zatem miał uzasadnione podstawy do wypowiedzenia umowy co zrealizował skutecznie, pismem z dnia 16 czerwca 2014r., w oparciu o § 11 ust 1 umowy dzierżawy. Brak jest okoliczności i dowodów na to, że do niewykonania zobowiązania pozwanej o którym mowa w § 4 umowy doszło na skutek nieuczciwego, niewłaściwego postępowania powoda jako właściciela przedmiotu dzierżawy czy też z przyczyn leżących po stronie Zespołu Szkół Ekonomiczno- Hotelarskich jako wydzierżawiającego. W oświadczeniu powoda z dnia 16 czerwca 2014r. wskazana została przyczyna rozwiązania umowy, tj. nie poniesienie przez dzierżawcę nakładów na kwotę nie mniejszą niż 10.000.000zł.

Sąd Okręgowy nie podzielił poglądu pozwanej (wyrażonego w odpowiedzi na pozew i w piśmie z dnia 09.04.2018r., k. 2362), że umowa dzierżawy nie mogła zostać rozwiązana z przyczyn prawnych, albowiem §11 ust 1 tiret 3 umowy stron nie określa konkretnego zobowiązania pozwanej, którego niewykonanie mogłoby być podstawą oświadczenia powoda o rozwiązaniu umowy bez wypowiedzenia. Zarzuciła, że wskazany przepis nie określa w sposób precyzyjny przesłanek wypowiedzenia umowy.

W powyższym zakresie Sąd podkreślił, że umowa najmu/dzierżawy lokalu, nieruchomości, czy jak w niniejszej sprawie określonej powierzchni, może być zawarta zarówno na czas oznaczony, jak i na czas nie oznaczony. Czasookres trwania umowy ma bezpośrednie przełożenie na możliwość jej rozwiązania przez którąkolwiek ze stron stosunku najmu/dzierżawy. Stosownie bowiem do treści art. 673 § 1 i 3 k.c. w zw. z art. 694 k.c. jeżeli czas trwania najmu nie jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem z zachowaniem terminów umownych, a w przypadku ich braku z zachowaniem terminów ustawowych. Jeżeli zaś czas trwania najmu jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem w wypadkach określonych w umowie. Przepis art. 673 § 3 k.c. pozwala stronom umowy najmu /dzierżawy na wprowadzenie klauzuli umożliwiającej każdej lub tylko jednej z nich wypowiedzenie stosunku najmu zawartego na czas oznaczony z zachowaniem terminu umownego albo ustawowego bądź nawet na wypowiedzenie stosunku najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia.

Umowa stron, wbrew twierdzeniu pozwanej, dokładnie precyzuje w §11 ust 1 tiret 3 z powodu jakich naruszeń przez dzierżawcę powód może rozwiązać umowę bez wypowiedzenia. Przepis § 11 ust 1 umowy daje prawo tylko powodowi do rozwiązania umowy z przyczyn leżących po stronie dzierżawcy, bo nielogiczne byłoby zastrzeżenie przez wydzierżawiającego dla siebie prawa do rozwiązania umowy z przyczyn leżących po jego stronie. W § 11 ust 1 tiret 3 umowy jest wyraźne odniesienie do postanowień umowy

zawartych w § 3 i 4, które precyzyjnie określają zobowiązania dzierżawcy. Błędne jest zatem stanowisko pozwanej, że § 11 ust 3 tiret 3 umowy nie określa dokładnie przyczyn rozwiązania umowy. Zdaniem Sądu brak w zasadzie powtórzenia w § 11 ust 1 umowy zobowiązań dzierżawcy, opisanych w § 3 i 4, i wskazanie, że niewykonanie tych zobowiązań daje podstawę wydzierżawiającemu do rozwiązania umowy bez wypowiedzenia, nie uzasadnia zarzutu braku określenia w umowie przesłanek rozwiązania umowy przez powódkę (tak też Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 26.04.2018r. wydanym w sprawie IV CNP 53/17).

Sąd Okręgowy nie podzielił także twierdzenia pozwanej o nadużyciu prawa podmiotowego przez powoda, w rozumieniu art. 5 k.c. (odpowiedź na pozew i pismo pozwanej z 09.04.2018, k. 2362 akt). Pozwana ten zarzut uzasadniała głównie działaniami powoda zmierzającymi do sprzedaży nieruchomości zabudowanej Ośrodkiem Gryf, co jest okolicznością bezsporną. Pozwana jednak z zamiaru sprzedaży tej nieruchomości przez powoda wysuwa zbyt daleko idące wnioski w postaci nielojalnego i nierzetelnego zachowania powoda jako strony umowy. Przede wszystkim powód jako właściciel nieruchomości zabudowanej Ośrodkiem Gryf może nią rozporządzać. W umowie dzierżawy, jaką strony zawarły, nie zostało określone zobowiązanie powoda, że w czasie trwania umowy nie dokona sprzedaży tej nieruchomości. Ponadto do sprzedaży dotychczas nie doszło. Więc, gdyby umowa stron nadal trwała, to sytuacja pozwanej jako dzierżawcy byłaby niezmieniona. Dopiero ewentualna sprzedaż nieruchomości mogłaby doprowadzić do rozwiązania tej umowy – z uwagi na treść art. 46 ust 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami - i dopiero wówczas zarzuty pozwanej o naruszeniu zasad uczciwości handlowej, lojalności i rzetelności mogłyby być zasadne. Tymczasem pozwana stawia powodowi zarzut naruszenia art. 5 k.c., gdy w zakresie własnego postępowania, będąc podmiotem profesjonalnym, podjęła błędną decyzję o możliwości dokonania zmiany przedmiotu umowy poprzez rozbudowę Ośrodka Gryf w ramach kwoty 10.000.000zł czyli w ramach nakładu, do którego się zobowiązała. Ten błąd pozwanej doprowadził do rozwiązania umowy dzierżawy przez powoda.

Jako podstawę rozstrzygnięcia Sąd I instancji wskazał § 9 ust 1 oraz art. 222§ 1 k.c. Sąd oddalił wnioski dowodowe pozwanej o dopuszczenie dowodu z opinii wskazanych przez nią biegłych sądowych w odpowiedzi na pozew (k. 234), albowiem dla rozstrzygnięcia sprawy te wnioski były zbędne. Pozwana bowiem przyznała, że faktycznie nie wydała 10.000.000 zł na przedmiot umowy w okresie 3 lat.

Dodatkowo Sąd I instancji wskazał, że żądanie pozwu zostało sformułowane niefortunnie, gdyż powód domagał się wydania lokalu użytkowego, który formalnie nie istnieje, albowiem księga wieczysta powołana w roszczeniu – KO1L/00005983/4, nie jest prowadzona dla lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość lokalową w rozumieniu ustawy o własności lokali, ale jest to księga dla nieruchomości gruntowej zabudowanej. Nieprawidłowe zatem jest żądanie wydania lokalu użytkowego i odrębnie działki gruntu nr 68, która przecież jest nieruchomością. Jeżeli zatem powód domagał się wydania działki gruntu to swoje roszczenie powinien określić jako żądanie wydania nieruchomości gruntowej zabudowanej. Niemniej skoro przedmiotem umowy dzierżawy, jaką strony zawarły, nie była nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem Ośrodka Gryf, ale tylko określona powierzchnia użytkowa w tym budynku, nie stanowiącego jednak wyodrębnionego prawnie lokalu użytkowego, to Sąd w sentencji wyroku orzekł o wydaniu przez pozwaną powodowi przedmiotu umowy dzierżawy, którym, jak wyżej wskazano, była określona powierzchnia w budynku Ośrodka Gryf. Ponieważ z umowy nie wynika, aby przedmiotem dzierżawy była nieruchomość gruntowa, stąd żądanie wydania działki gruntu nr 68, zostało oddalone, o czym Sąd orzekł w pkt 2 sentencji wyroku. Sąd oddalił także żądanie powoda w zakresie opróżnienia i wydania przedmiotu umowy w stanie wolnym od osób. Przede wszystkim powód nie wskazał jakie to miałyby być osoby, a skoro wyrok w sprawie ma stanowić tytuł wykonawczy (po nadaniu klauzuli), to musi w swej treści określać z imienia i nazwiska osoby, co do których czynności mógłby skierować organ egzekucyjny w przypadku wszczęcia egzekucji. Powód bowiem w istocie domagał się zawarcia w wyroku żądania eksmisji z przedmiotu umowy bliżej nie określonych osób fizycznych. Brak oznaczenia w treści tytułu wykonawczego z imienia i nazwiska osób, które byłyby zobowiązane do opuszczenia przedmiotu umowy stron, czyli pomieszczeń w Ośrodku Gryf (za wyjątkiem parteru o powierzchni 373,72 m²) prowadzić będzie do naruszenia praw tych osób w przypadku wszczęcia wobec nich postępowania egzekucyjnego.

O kosztach procesu Sąd orzekł na mocy art. 98 § 1 i 3 k.p.c. i art. 108 § 1 zd. 1 k.p.c. i na mocy § 2 ust 1 i 2 oraz § 6 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (...). Zdaniem Sądu w niniejszej sprawie, w zakresie rozliczenia kosztów procesu, należało zastosować zasadę odpowiedzialności za wynik procesu, albowiem powód wygrał proces w znacznej części. Oddalenie powództwa dotyczy niektórych, mniejszych elementów roszczenia. Z uwagi na charakter roszczenia nie jest bowiem możliwe określenie dokładnie i precyzyjnie w jakim stopniu powód przegrał proces, czyli niemożliwe jest ustalenie jaki procent całego

roszczenia powoda obejmuje rozstrzygnięcie zawarte w pkt 2 sentencji wyroku. Nie można uznać, aby roszczenie powoda zostało uwzględnione w około 50 %, co uzasadniałoby wzajemnego zniesienia kosztów procesu.

Z takim rozstrzygnięciem nie zgodziła się pozwana. W wywiedzionej apelacji zaskarżyła wyrok w części tj. w zakresie pkt. 1, 3 i 4 orzeczenia, tj. w zakresie w jakim Sąd Okręgowy w Koszalinie nie oddalił powództwa powoda oraz w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach postępowania.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła:

1. naruszenie przepisów prawa procesowego, tj. art. 321 k.p.c. poprzez wydanie orzeczenia w przedmiocie roszczenia nie objętego żądaniem pozwu,
2. naruszenie przepisów prawa procesowego mające istotny wpływ na wynik sprawy, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolną ocenę dowodów skutkującą sprzecznością istotnych ustaleń stanu faktycznego Sądu I instancji z treścią zebranego materiału dowodowego, tj. brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego oraz dokonanie oceny niezgodnie z zasadami logiki i doświadczenia życiowego skutkujące błędnym określeniem przedmiotu dzierżawy i przyjęciem, iż przedmiotem umowy były wyłącznie pomieszczenia, i to o powierzchni 9 697m²;
3. nierozpoznanie istoty sprawy polegające na pominięciu merytorycznych zarzutów pozwanego, w tym niewyjaśnienie i pozostawienie poza oceną okoliczności faktycznych stanowiących przesłanki stawianych przez pozwanego zarzutów, tj. realizacji postanowień łączącej strony umowy dzierżawy, współdziałania stron w zakresie jej wykonywania, wydatkowania przez pozwaną środków na przedmiot łączącej strony umowy dzierżawy, realizacji wniosków inwestycyjnych pozwanej przez powoda, nakładów na obiekt "Gryf" poczynionych przez stronę pozwaną w okresie trzech lat przewidzianych w umowie oraz kontroli tych nakładów ze strony powodowej, w sytuacji gdy okoliczności te miały istotny wpływ na rozstrzygnięcie sprawy;
4. naruszenie prawa materialnego tj.
 - a) art. 65 §2 k.c. przez oznaczenie przedmiotu dzierżawy z dnia 16 lipca 2010 r. wyłącznie na podstawie dosłownego brzmienia umowy z pominięciem zamiaru i celu umowy oraz kontekstu sytuacyjnego;
 - b) art. 354 § 2 k.c. poprzez przyjęcie, iż powód nie był zobowiązany do współdziałania z pozwaną w zakresie realizacji zobowiązania inwestycyjnego i nie miał prawnego ani umownego obowiązku udzielania pozwanej zgody na rozbudowę Ośrodka Gryf;

c) art. 673 § 3 k.c. w zw. z art. 694 k.c. poprzez przyjęcie, iż w § 11 ust. 1 tiret 3. umowy dzierżawy z dnia 16 lipca 2010 r. skutecznie zastrzeżono prawo do rozwiązania (wypowiedzenia) umowy terminowej;

d) art. 5 k.c. poprzez przyjęcie, iż oświadczenie powoda rozwiązaniu umowy w trybie natychmiastowym z dnia 16 czerwca 2014 r. nie stanowi nadużycia prawa podmiotowego,

5. naruszenie przepisów prawa procesowego, tj. art. 217 § 1 i 2 k.p.c., art. 227 k.p.c., a także art. 278 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku dowodowego pozwanego o przeprowadzenie dowodów z opinii biegłych sądowych, a w konsekwencji niewyjaśnienie wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy;

6. naruszenie przepisów prawa procesowego, tj. art. 100 k.p.c., poprzez obciążenie pozwanego kosztami postępowania w całości, w sytuacji, w której żądanie powoda zostało uwzględnione jedynie w części.

Podnosząc powyższe zarzuty, pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa, ewentualnie: o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. Nadto, domagała się zasądzenia od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych za obie instancje.

Dodatkowo pozwana wniosła o uzupełnienie materiału dowodowego i dopuszczenie dowodów z następujących dokumentów: wniosku z dnia 02.09.2010 r. o ujawnienie umowy dzierżawy w ewidencji gruntów, umowy poddzierżawy z dnia 11.03.2013 r., umowy dzierżawy (dojścia do kawiarni) z dnia 02 listopada 2011 r., pozwu z dnia 17.05.2012 r. o zapłatę, wyroku Sądu Rejonowego I Wydział Cywilny w Kołobrzegu z dnia 14.06.2013 r. na okoliczności oznaczenia przedmiotu umowy dzierżawy z dnia 16 lipca 2010 r. Ponadto, na podstawie art. 380 k.p.c. przeprowadzenie kontroli, tj. rozpoznanie postanowienia Sądu Okręgowego w Koszalinie z dnia 12 października 2018 roku w przedmiocie oddalenia wniosku dowodowego pozwanej zawartego w pkt 6 odpowiedzi na pozew.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 321 k.p.c. apelująca wskazała, że powód określił żądanie pozwu w sposób ścisły i w pełni precyzyjny. Powód szczegółowo wskazał czego się domaga, tj. wskazał konkretny przedmiot (lokal użytkowy), wskazał gdzie ów lokal jest położony i co wchodzi w jego skład. Żądanie nie zostało sformułowane w sposób generalny i nie może być mowy o jakiegokolwiek pomyłce. Co istotne, żądanie zostało sformułowane przez profesjonalnego pełnomocnika reprezentującego stronę powodową. Tym samym zachodzą wszelkie przesłanki ku temu, by Sąd mógł dokonać merytorycznej analizy czy roszczenie wskazane w petitum pozwu jest zasadne i czy powód może domagać się jego realizacji.

Tymczasem w ocenie apelującej Sąd I instancji w ramach zaskarżonego orzeczenia orzekł w istocie o zupełnie innym roszczeniu niż to, które zostało zakreślone przez powoda.

Sposób w jaki Sąd sformułował przedmiotowe rozstrzygnięcie, w sytuacji, w której wskazane przez Sąd pomieszczenia nie istnieją, prowadzi do wniosku wedle którego pozwany miałby być zobowiązany również do wydania wszystkiego poza wskazanymi pomieszczeniami, które wszakże nie istnieją. Tym samym pozwana miałaby również być zobowiązana do wydania bazy zabiegowej, która to nie była objęta żądaniem pozwu. W tej sytuacji, należy uznać, że Sąd Okręgowy orzekł ponad żądanie pozwu.

Apelująca podkreśliła, że w momencie zamknięcia rozprawy (tj. zgodnie z art. 316 § 1 k.p.c.) Sąd I instancji nie mógł orzec o wydaniu pomieszczeń, które już nie istniały, a powód nie dokonywał również modyfikacji swoich żądań w toku przedmiotowego postępowania.

Apelująca nie podzieliła stwierdzenia sądu co do „wyjątkowo niefortunnego” sformułowania roszczenia pozwu. Sąd wskazał, że powódka domagała się wydania lokalu użytkowego, który formalnie nie istnieje i tym samym żądanie Powódki jest nieprawidłowe. Pomimo powyższego Sąd wydał orzeczenie, w którym rozstrzygnął o innym żądaniu niż to, które w istocie było dochodzone w ramach przedmiotowego powództwa. Tym samym, Sąd I instancji orzekł co do kwestii, która nie była objęta powództwem.

Skarżąca wskazała, że ma świadomość, że zakaz orzekania ponad żądanie nie oznacza związania sądu ściśle sposobem jego ujęcia. Należy jednak podkreślić, że jeżeli w ocenie sądu orzekającego żądanie zredagowane zostało w sposób wadliwy, to sąd może je skorygować, o ile nie doprowadzi to do zmiany charakteru roszczenia.

Jednocześnie, w ocenie skarżącej jeżeli zachodziłyby wątpliwości co do przedmiotu żądania powództwa, to istniała możliwość doprecyzowania lub sprostowania owego żądania w toku postępowania, zwłaszcza, że powód był reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika, a tym samym należy wnioskować, że powód sformułował swoje żądanie w sposób wierny jego intencjom. W toku postępowania Sąd I instancji nie powziął żadnych wątpliwości co do przedmiotu objętego żądaniem pozwu i nie domagał się jego doprecyzowania. W konsekwencji zdaniem apelującej Sąd orzekł o innym roszczeniu, które nie było objęte powództwem.

Skarżąca podkreśliła, że pojęcie „lokalu użytkowego” nie jest pojęciem prawnie „obojętnym” i pozbawionym swojego znaczenia w języku prawniczym. Pojęcie to ma znaczenie szczególnie na gruncie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. 1994 Nr 85, poz. 388, t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 716). Oznaczenie żądania powódki, jako żądania wydania „lokalu użytkowego” powinno tym samym prowadzić do przeprowadzenia

przez Sąd analizy, czy przedmiot tego żądania istnieje, a w dalszej kolejności, czy istnieją podstawy merytoryczne do stawiania tego typu żądania. Brak zaistnienia którejkolwiek z powyższych okoliczności powinien skutkować oddaleniem powództwa.

W ocenie skarżącej Sąd I instancji nie dokonał modyfikacji żądania przedmiotowego pozwu jedynie poprzez modyfikację jego ujęcia. Sąd w istocie orzekł co do zupełnie innego przedmiotu niż ten objęty powództwem. Apelująca wskazała, że zarówno całe postępowanie, jak i samo żądanie pozwu dotyczyło innego przedmiotu niż ten, który był przedmiotem rozstrzygnięcia.

Odnosnie zarzutu nierozpoznania istoty sprawy skarżąca wskazała, że mimo, że Sąd Okręgowy w Koszalinie przeprowadził postępowanie dowodowe w zakresie podnoszonych przez pozwaną okoliczności, jednak ostatecznie całkowicie zaniechał odtworzenia wynikających z przeprowadzonych dowodów faktów. W ocenie pozwanej Sąd pozostawił poza oceną okoliczności faktyczne, które stanowiły przesłanki do zastosowania norm prawa materialnego, na które w swoich zarzutach powoływał się pozwany. Nadto Sąd Okręgowy dokonał szeregu ustaleń dotyczących stanu faktycznego, które potwierdzały jedynie zasadność argumentacji strony pozwanej. Sąd I instancji, w ślad za argumentacją pozwanego przyjął, że pozwany nie mógł samodzielnie podejmować decyzji dotyczących inwestycji na przedmiot umowy dzierżawy. Ustalenia dotyczące nakładów stoją w sprzeczności z orzeczeniem Sądu, w którym ten uznał, że przedmiotem umowy dzierżawy pozostają jedynie określone pomieszczenia znajdujące się wewnątrz budynku Ośrodka Wczasowego „Gryf”.

Pozwana twierdzi, że Sąd Okręgowy w Koszalinie rozstrzygnął przedmiotową sprawę w oparciu o błędnie ustaloną przez siebie okoliczność stanu faktycznego dotyczącą przedmiotu łączącej strony umowy dzierżawy, która to okoliczność do tej pory pozostawała pomiędzy stronami przedmiotowego postępowania bezsporna.

Odnosząc się do zarzutu sprzeczności ustaleń faktycznych z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego apelująca wskazała, że przedmiotem dzierżawy z dnia 16.07.2010r. była nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem Ośrodka Wypoczynkowego GRYF z wyłączeniem bazy zabiegowej, która to część była przedmiotem odrębnej umowy dzierżawy z dnia 22.07.2009 r. Wyjaśniła, że samo oznaczenie w umowie dzierżawy z dnia 16.07.2010 r. powierzchni użytkowej służyło jedynie wyeliminowaniu sytuacji ponownego objęcia umową dzierżawy z dnia 16.07.2010 r. powierzchni bazy zabiegowej objętej umową z dnia 22 lipca 2019 r.

Skarżąca podniosła, że Sąd I instancji błędnie przyjął, iż „nie istniała potrzeba analizowania przez Sąd, co strony rozumiały pod pojęciami „remont” i „modernizacja”, takie uproszczenie pozostaje jednak w sprzeczności z innymi ustaleniami Sądu I instancji.

Sąd przyjął, iż zamiar dokonania nadbudowy nie znajduje odzwierciedlenia w materiale dowodowym, a zamiar realizacji zadania inwestycyjnego przywołany zostało wyłącznie dla potrzeb niniejszego postępowania. Zdaniem apelującej, takie ustalenie nie znajduje odzwierciedlenia w zebranych materiale dowodowym. Analiza dokumentacji ukazuje, iż pozwana spółka w niedługim okresie po zawarciu umowy dzierżawy podjęła czynności zmierzające do wykonania zobowiązania inwestycyjnego.

Apelująca podniosła także, że Sąd I instancji w rozważaniach całkowicie pominął istotny dowód w postaci protokołów z posiedzeń Komisji Infrastruktury przy Radzie Powiatu z dnia 28.04.2011 r., 04.05.2011 r. i 22.05.2015 r., które ukazują, iż wszystko co pozwany twierdził w procesie jest prawdą.

Sąd I instancji odrzucił możliwość rozbudowy obiektu ze względu na brak regulacji umownych co do wysokości czynszu dzierżawnego po rozbudowie obiektu. W ocenie pozwanego takie ustalenie Sądu jest dowolne i pozostaje w sprzeczności z postanowieniami umowy dzierżawy, jak i z punktem 9 warunków przetargu.

Apelujący zwrócił uwagę, iż zeznający w sprawie członkowie Zarząd Powiatu akceptowali rozbudowę, dostrzegali korzyści związane z trwałym ulepszeniem środka trwałego. Twierdzili oni jednak, iż prace te mogły być przeprowadzone w oparciu o prawo do dysponowania nieruchomością wynikające z umowy dzierżawy, bez konieczności uzyskiwania zgody organu nadzoru.

Sąd I instancji błędnie ustalił, iż „powód nie miał prawnego ani umownego obowiązku udzielania pozwanej zgody na rozbudowę Ośrodka Gryf”. W ocenie pozwanej taki obowiązek wynikał zarówno z umowy jak i przepisów prawa (art. 354 § 2 k.c., § 9 ust. 3 umowy).

Odnosnie zarzutu naruszenia przepisów prawa procesowego, tj. art. 227 k.p.c. poprzez oddalenie wniosków dowodowych pozwanej o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłych sądowych apelujący zwrócił uwagę, że Sąd I instancji uznał iż „pozwana nie wykazała, aby dobudowa 3 kondygnacji była wymogiem, o którym mowa w przepisach rozporządzeń określonych w § 4 umowy dzierżawy. Nie wynika z tych rozporządzeń, aby dla dostosowania przedmiotu dzierżawy do warunków hotelarskich czy zakładu lecznictwa uzdrowiskowego niezbędna była rozbudowa istniejącego obiektu”. Okoliczności, o których mówi Sąd należą do wiadomości specjalnych i jako takie powinny podlegać ocenie przez biegłego odpowiedniej specjalności. Sąd błędnie przyjął, iż wniosek o przeprowadzenie

dowodu z opinii biegłego sądowego został powołany wyłącznie na okoliczność wysokości nakładów. Tezy dowodowe były zdecydowanie szersze.

Odnosząc się do zarzutu braku współdziałania (art. 354 par. 2 k.c.) i zarzutu nadużycia prawa podmiotowego (art. 5 k.c.) apelująca wskazała, że w jej ocenie w okolicznościach faktycznych niniejszej sprawy oświadczenie powoda uznać należy za złożone z naruszeniem zasad współżycia społecznego i ustalonych zwyczajów, w tym w szczególności z naruszeniem zasady uczciwości handlowej, zasady lojalnego i rzetelnego współdziałania w realizacji zobowiązania z umowy wzajemnej. W ocenie pozwanego brak współdziałania po stronie wydierżawiającego był działaniem celowym, zmierzającym do znalezienia pretekstu (przyczyny) uzasadniającej przedterminowe rozwiązanie umowy dzierżawy.

Odnosnie zarzutu nieskuteczności zastrzeżenia prawa do rozwiązania umowy terminowej apelujący wskazał, że przyjęcie przez Sąd I instancji, iż § 11 ust. 1 tiret 3 umowy dzierżawy uprawniał powoda do złożenia oświadczenia o rozwiązaniu umowy dzierżawy w trybie natychmiastowym pozostaje w sprzeczności z treścią art. 673 § 3 k.c. w zw. art. 694 k.c.

Odnosnie zarzutu dotyczącego rozliczenia kosztów postępowania apelująca zwróciła uwagę , że powód dochodził wydania lokalu użytkowego posadowionego na działce gruntu nr 68, położonej przy ul. Waszyngtona 1/ul. Borzymowskiego 1 w Kołobrzegu, a także działki gruntu na której posadowiony jest wyżej wymieniony lokali. Sąd Okręgowy w Koszalinie w ramach zaskarżonego wyroku uznał zasadność żądania powódki jedynie w części. W punkcie 2. sentencji wyroku Sąd oddalił powództwo w pozostałym zakresie, to jest, jak wynika z uzasadnienia wyroku, w zakresie w jakim powód domagał się wydania działki gruntu nr 68. Pomimo jedynie częściowego uznania zasadności roszczenia powoda, Sąd obciążył pozwanego całością kosztów postępowania w wysokości 15.829 zł. Rozstrzygnięcie to stoi w sprzeczności z art. 100 zd. 1 k.p.c.

Powód w odpowiedzi na apelację wniósł o oddalenie apelacji w całości, o oddalenie wniosku o uzupełnienie materiału dowodowego i przeprowadzenie dowodu z dokumentów wskazanych w apelacji, o oddalenie wniosku o zmianę postanowienia w przedmiocie oddalenia wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłych sądowych poprzez dopuszczenie i przeprowadzenie tychże dowodów, o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej okazała się uzasadniona w niewielkiej części i skutkowałą zmianą zaskarżonego orzeczenie jedynie w zakresie określenia przedmiotu dzierżawy. W pozostałym zakresie bezzasadną apelację oddalono.

Na wstępie wskazać należy, że zgodnie z art. 382 k.p.c. Sąd II instancji orzeka na podstawie materiału zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym. Z regulacji tej wynika, że postępowanie apelacyjne polega na merytorycznym rozpoznaniu sprawy. Oznacza to z kolei, że wyrok sądu drugiej instancji musi opierać się na jego własnych ustaleniach faktycznych i prawnych poprzedzonych ponowną oceną materiału procesowego.

Wykonując ten obowiązek Sąd Apelacyjny dokonał własnej oceny przedstawionego pod osąd materiału procesowego i w jej wyniku stwierdził, że Sąd Okręgowy w sposób prawidłowy przeprowadził postępowanie dowodowe, a poczynione ustalenia faktyczne (zawarte w wyodrębnionej redakcyjnie części uzasadnienia zaskarżonego wyroku) w przeważającej części nie są wadliwe i znajdują odzwierciedlenie w treści przedstawionych w sprawie dowodów. Sąd odwoławczy ustalenia Sądu Okręgowego czyni częścią uzasadnienia własnego wyroku, nie znajdując potrzeby ponownego ich szczegółowego przytaczania. Sąd odwoławczy nie podzielił jedynie ustaleń w zakresie przedmiotu dzierżawy, o czym jednak w dalszej części uzasadnienia.

W pierwszej kolejności odnieść się należy do **zarzutu nierozpoznania istoty sprawy**, skonstruowanego w oparciu o twierdzenie jakoby Sąd Okręgowy nie odniósł się do zarzutów stawianych przez pozwanego, a mianowicie do kwestii związanych z realizacją postanowień umowy, współdziałania stron w zakresie jej wykonywania, wydatkowania przez pozwaną środków na przedmiot łączącej strony umowy dzierżawy, realizacji wniosków inwestycyjnych pozwanej przez powoda, nakładów na obiekt „Gryf” poczynionych przez stronę pozwaną w okresie trzech lat przewidzianych w umowie oraz kontroli tych nakładów ze strony powodowej.

Wyjaśnienia wymaga, że nierozpoznanie istoty sprawy - w rozumieniu art. 386 § 4 k.p.c. oznacza zaniechanie przez sąd pierwszej instancji zbadania materialnej (istotnej) podstawy żądania pozwu albo całkowite pominięcie merytorycznych zarzutów pozwanej (tak m.in. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 21 października 2005 r., III CK 161/05, Lex nr 178635). Innymi słowy, nierozpoznanie istoty sprawy można ująć jako niewyjaśnienie i

pozostawienie poza oceną okoliczności faktycznych, stanowiących przesłanki zastosowania normy prawa materialnego, będącej podstawą roszczenia (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 11 marca 1998 r., II CKN 411/97).

W ocenie Sądu Apelacyjnego, o tego rodzaju nierozpoznaniu istoty sprawy nie można mówić w przedmiotowej sprawie. Podkreślić należy, że Sąd Okręgowy odniósł się do wszystkich twierdzeń i zarzutów obu stron procesu. Apelująca nie dostrzega, iż wobec przyjęcia, że obowiązkiem pozwanej było poczynienie nakładów wyłącznie na przedmiot dzierżawy, a zatem przedmiot istniejący w chwili zawarcia umowy i jednocześnie wobec przyjęcia tak określonego obowiązku pozwanej za determinujący kierunek rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie, Sąd I instancji uznał za irrelewantne odnoszenie się do kwestii nierozpoznania wniosku pozwanej o wyrażenie zgody na rozbudowę spornej nieruchomości (a zatem zarzutu braku współdziałania wierzyciela), jak również za zbędne uznał dokonywania wykładni pojęć „remont” i „modernizacja”, którymi posłużono się w umowie dzierżawy. Natomiast sama okoliczność, iż Sąd I instancji nie rozstrzygnął powyższych kwestii w sposób żądany przez pozwaną nie uprawnia do tego rodzaju uwagi, iż doszło do nierozpoznania istoty sprawy. Wprawdzie uzasadnienie wyroku w powyższych spornych częściach jest stosunkowo lakoniczne, jednak również na tej płaszczyźnie nie sposób formułować zarzutów o nierozpoznaniu istoty sprawy. Istotnym jest bowiem, iż Sąd Okręgowy w swych rozważaniach ujął ogół twierdzeń i zarzutów obu stron procesu, przy czym wobec stwierdzenia braku poczynienia nakładów na przedmiot dzierżawy, część z nich uznał za niemające znaczenia dla rozpoznania sprawy.

Następnie celem uporządkowania sytuacji procesowej wskazać należy, że wyartykułowany w apelacji pozwanej **zarzut naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c.** nie poddaje się jakiegokolwiek analizie Sądu Apelacyjnego. Zwrócić bowiem należy uwagę, iż pozwana nie wskazała, których konkretnie dowodów on dotyczy. Nie sposób bowiem zweryfikować zarzut, który nie został skonkretyzowany, nie został osadzony w realiach tej konkretnej sprawy, nie został odniesiony do zaoferowanego przez strony i przeprowadzonego przez Sąd postępowania dowodowego. Co więcej, skarżąca naruszenia powyższej regulacji wiązała z wadliwym ustaleniem stanu faktycznego sprawy, co jest zabiegiem nieuprawnionym. Ustalenia faktyczne są bowiem skutkiem uprzedniej oceny dowodów, a tym samym argumentacja w tym zakresie nie może stanowić podstawy formułowanego zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Jednak bez względu na wadliwość samej konstrukcji omawianego zarzutu, zgodzić się należy z apelującą, iż w rozpoznawanej sprawie doszło do błędnego określenia przedmiotu dzierżawy.

I tak zauważenia wymaga, że powód konstruując swe roszczenie błędnie wskazał w *petitum* pozwu jakoby przedmiotem dzierżawy był lokal użytkowy. Co istotne, takie określenie przedmiotu dzierżawy nie przystawało do uzasadnienia pozwu, a także stanowiska powoda wyrażanego w toku dalszego postępowania. Sąd Okręgowy dostrzegając swoisty brak konsekwencji w postawie procesowej powoda dokonał próby dookreślenia przedmiotu dzierżawy na podstawie całokształtu materiału procesowego i stanowisk obu stron procesu, do czego wbrew odmiennej konstatacji apelacji, był w pełni uprawniony. Rzecz jednak w tym, iż stwierdzenie Sądu I instancji jakoby przedmiotem dzierżawy były pomieszczenia znajdujące się w budynku Ośrodka Wczasowego „Gryf” w Kołobrzegu również nie jest prawidłowe, o czym szerzej w dalszej części rozważań. W tym miejscu zaakcentować jedynie należy, że Sąd Okręgowy dokonując próby prawidłowego określenia przedmiotu dzierżawy nie wyszedł ponad żądanie pozwu.

Czyniąc (fundamentalne dla określenia prawidłowych granic faktycznych i prawnych rozpoznania niniejszej sprawy, a zatem także dla odniesienia się do zarzutów apelacji w zakresie orzeczenia ponad żądanie) uwagi natury ogólnej, podnieść należy, że granice, w jakich sąd uprawniony jest do rozpoznania przedstawionej mu sprawy, wyznacza zgłoszone przez stronę roszczenie. Roszczenie w sensie materialnym stanowi prawo podmiotowe, którego treścią pozostaje możliwość domagania się od określonej osoby określonego zachowania. Natomiast w sensie procesowym, roszczenie stanowi wyodrębnione konstrukcyjnie żądanie (art. 187 § 1 pkt 1 k.p.c.), które z jednej strony agreguje wskazany powyżej sens materialny, z drugiej zaś stanowi wyraz wyraźnej woli powoda uzyskania sądowej ochrony i realizacji przysługującego mu prawa, w przedstawionej pod osąd podstawie faktycznej (art. 187 § 1 pkt 2 k.p.c.). Zindywidualizowanie powództwa wymaga zatem istnienia jego podstawy faktycznej tj. przytoczenia okoliczności faktycznych, którymi sąd orzekający zarówno w pierwszej jak i w drugiej instancji jest bezwzględnie związany. Wyjaśnić przy tym wypada, że chodzi tu o wskazanie tylko istotnych okoliczności faktycznych, które skonkretyzują roszczenie formalne, a także je uzasadnią, czyli wskażą hipotezy norm prawnych, które stanowią podstawę prawną powództwa. Nie jest przy tym wymagane wskazanie podstawy prawnej w myśl zasady *da mihi factum dabo tibi ius* (podaj fakty - otrzymasz ochronę prawną), *iura novit curia* (sąd zna prawo). Żądanie powództwa określa więc nie tylko jego przedmiot, lecz również jego podstawa faktyczna. Innymi słowy, przedmiotem poddanym pod osąd sądu jest zawsze żądanie - wyznaczone jego przedmiotem i podstawą faktyczną - artykułowane przez stronę powodową w chwili zamknięcia rozprawy (art. 316 § 1 k.p.c.). Sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty

żądaniem, ani zasądzać ponad to żądanie (art. 321 § 1 k.p.c.). Stąd też obowiązkiem strony inicjującej proces pozostaje wyraźne sformułowanie żądania, które to żądanie wyznacza tym samym granice kognicji sądu. Zakaz orzekania ponad żądanie, będący przejawem zasad dyspozycyjności i kontrydiktoryjności, stanowi emanację zasady, że o przedmiocie orzekania decyduje wyłącznie strona.

Syntetyzując - na gruncie powyższych teoretycznoprawnych rozważań - stanowisko procesowe powoda, uzewnętrznione w szczególności w pozwie z dnia 16 lipca 2014 r. podkreślić należy, że podstawę do uwzględnienia roszczenia upatrywał on w rozwiązaniu umowy dzierżawy będącej skutkiem niewykonania ciężącego na pozwanej obowiązku dokonania nakładów w postaci modernizacji i remontu przedmiotu dzierżawy w kwocie 10.000.000 zł. Istotne jest przy tym, że jakkolwiek w *petitum* pozwu określono przedmiot dzierżawy jako „lokal użytkowy, posadowiony na działce gruntu nr 68, położonej przy ul. Waszyngtona 1/ ul. Borzymowskiego 1 w Kołobrzegu”, to uzasadnienie pozwu jednoznacznie wskazuje, że przedmiotem dzierżawy była określona część nieruchomości gruntowej, niebędąca jednocześnie lokalem użytkowym. Powód bowiem wskazał, iż przedmiotem umowy była rzeczona nieruchomość z wyłączeniem parteru o pow. 372,72 m². Zatem oceny zasadności powództwa dokonywać należało w tak zakreślonych granicach faktycznych. Podkreślić przy tym należy, że wbrew twierdzeniom apelacji Sąd Okręgowy nie przekroczył owych granic, tym samym nie naruszył reguły *ne eat iudex ultra petita partium*, wyrażonej w art. 321 § 1 k.p.c.

Zgodnie bowiem z treścią art. 321 § 1 k.p.c., sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzać ponad żądanie. Nie ulega wątpliwości, że regulacja ta wyraża kardynalną zasadę dotyczącą przedmiotu orzekania, według której sąd związany jest żądaniem zgłoszonym przez powoda w powództwie, a więc nie może wbrew żądaniu powoda (art. 187 § 1 pkt 1) zasądzić czegoś jakościowo innego (np. powód wnosi o ustalenie, że jest właścicielem rzeczy, a sąd ustala, że jest posiadaczem) albo w większym rozmiarze (np. zasądzić także odsetki ustawowe bez żądania) czy też zasądzić powództwo na innej podstawie faktycznej niż wskazana przez powoda (np. powód dochodzi zapłaty kwoty od dłużnika wekslowego, a sąd, ustalając, że zobowiązanie wekslowe jest nieważne, zasądza żądanie pozwu od pożyczkobiorcy). Związanie sądu przy wyrokowaniu żądaniem jest wyrazem obowiązywania w postępowaniu cywilnym zasady dyspozytywności, zgodnie z którą to powód decyduje nie tylko o wszczęciu postępowania, ale także o zakresie rozstrzygnięcia sprawy. Niedopuszczalność wyrokowania co do przedmiotu nieobjętego żądaniem oznacza niemożność objęcia rozstrzygnięciem innych żądań niż przedstawione

przez powoda. Rola sądu w procesie cywilnym sprowadza się zatem wyłącznie do oceny zasadności zgłoszonych przez powoda żądań, w konsekwencji czego nawet, gdy sąd oddalając sformułowane przez powoda żądania uznałby, że powód z przytoczonych w pozwie okoliczności mających uzasadniać jego wystąpienie na drogę sądową mógłby skutecznie dochodzić innych niż niezasadnie zgłoszone żądań (roszczeń) to nie może w związku z uregulowaniem wynikającym z ww. przepisu uwzględniać tych innych, a nie zgłoszonych żądań (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 23 stycznia 2014 r., sygn. akt. V ACa 649/13, Lex nr 1439040). Granice żądania określone są w pozwie, w którym wskazane jest żądanie oraz jego podstawa faktyczna, tj. okoliczności uzasadniające żądanie (art. 187 § 1 k.p.c.). Sąd jest związany podstawą faktyczną żądania, co oznacza m.in. niedopuszczalność uwzględnienia roszczenia na innej podstawie faktycznej niż przywołana przez powoda (por. wyrok Sądu Najwyższego dnia 22 września 2011r., V CSK 4181/10, Lex nr 960546; wyrok Sądu Najwyższego dnia 18 marca 2005 r., II CK 5561/04, OSNC 2006/2138; wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 5 września 2013 r., I ACa 523/13, Lex nr 1391882).

Apelująca podnosząc zarzut naruszenia art. 321 § 1 k.p.c. zdaje się pomijać, że związanie sądu granicami podstawy faktycznej nie oznacza, iż granice te są wyznaczone tylko ściśle określonym roszczeniem wyrażonym w *petitum* pozwu. Jak bowiem wskazano żądanie powództwa określa również podstawa faktyczna. Skoro zaś powód w ramach formułowania podstawy faktycznej wskazywał na określoną umowę dzierżawy to oczywistym jest, iż Sąd Okręgowy uprawniony był do samodzielnego ustalenia przedmiotu dzierżawy.

Zwrócić również należy uwagę na swoistą niekonsekwencję w stanowisku apelującej. Pozwana z jednej strony zarzuca orzeczenie ponad żądanie z uwagi na nierozstrzygnięcie o roszczeniu odnoszącym się do lokalu użytkowego jako przedmiotu dzierżawy, zaś z drugiej strony podnosi, że postawa procesowa strony powodowej jednoznacznie wskazywała, iż przedmiotem dzierżawy jest określona część nieruchomości gruntowej zabudowanej. Trudno zatem przyjąć, że Sąd Okręgowy był ściśle związany przedmiotem dzierżawy określonym przez powoda w *petitum* pozwu, skoro sama pozwana nie miała wątpliwości co do tego, że żądaniem objęto przedmiot dzierżawy inny aniżeli lokal użytkowy.

Dodatkowo podkreślić należy, że jeśli powód buduje jakąś konstrukcję swego żądania w oparciu o określone źródło roszczenia, to tym samym wytycza granice okoliczności spornych i niespornych, które mogą stanowić podstawę faktyczną żądania. Oznacza to, że dopiero twierdzenia obu stron procesu (odnoszące się do tegoż źródła roszczenia) ujmowane łącznie pozwalają na zrekonstruowanie pełnej podstawy faktycznej rozstrzygnięcia. W tym aspekcie zauważenia wymaga, że pozwana odmiennie aniżeli powód określała przedmiot

dzierżawy, wskazując od początku procesu na nieruchomość gruntową zabudowaną budynkiem. Dlatego też, błędne określenie w *petitum* pozwu przedmiotu dzierżawy, jako lokalu użytkowego nie stanowiło przeszkody do oceny przedmiotu dzierżawy na płaszczyźnie przytoczonych przez obie strony procesu okoliczności faktycznych.

Uwzględniając powyższe Sąd Apelacyjny doszedł do przekonania, że choć treść wyroku nie odzwierciedlała precyzyjnie żądania określonego w *petitum* pozwu, to dokonana korekta przedmiotu dzierżawy mieściła się w kompetencjach jurysdykcyjnych sądu i nie stanowiła orzeczenia ponad żądanie pozwu.

Rzecz jednak w tym, co zostało już nadmienione, określenie przez Sąd Okręgowy przedmiotu dzierżawy jako pomieszczeń znajdujących się w budynku Ośrodka Wczasowego „Gryf” w Kołobrzegu jest co najmniej nieprecyzyjne. Słuszne bowiem okazało się stanowisko apelującej, iż przedmiotem dzierżawy była część nieruchomości gruntowej zabudowanej. Wniosek taki możliwy jest do wyprowadzenia w szczególności na podstawie analizy treści umowy dzierżawy, jak i dokumentacji przetargowej.

Zaznaczyć należy, że w preambule umowy z dnia 16 lipca 2010 r. wskazano, że zawarcie umowy jest wynikiem przeprowadzonego przetargu nieograniczonego na dzierżawę nieruchomości zabudowanej budynkiem Ośrodek Wypoczynkowy Gryf w Kołobrzegu, nie zaś na dzierżawę pomieszczeń. Nadto, wbrew odmiennej supozycji Sądu Okręgowego, § 1 ust. 1 umowy nie określa przedmiotu dzierżawy. We wskazanym postanowieniu umownym zawarto jedynie stwierdzenie, iż w budynku Ośrodka Wczasowego „Gryf” w Kołobrzegu znajdują się pomieszczenia o określonej powierzchni. Brak jest natomiast wyraźnego wskazania jakoby przedmiotem dzierżawy były pomieszczenia budynku ośrodka wczasowego.

Podkreślenia również wymaga, że ogłoszenie o przetargu dotyczyło nieruchomości zabudowanej budynkiem – Ośrodkiem Wczasowym „Gryf” w Kołobrzegu, nie zaś jedynie pomieszczeń. Istotnym jest, że w pkt 3 ogłoszenia (dotyczącym opisu nieruchomości będącej przedmiotem przetargu) wskazano, że jest to nieruchomość gruntowa, działka nr 68, zabudowana budynkiem – Ośrodkiem Wypoczynkowym „Gryf” o pow. użytkowej 9697 m² (KW nr 5983), z tym zastrzeżeniem, że z przedmiotu dzierżawy wyłączony był lokal użytkowy o powierzchni 373,72 m² znajdujący się na parterze budynku (baza zabiegowa). Nadto, w pkt 4 ogłoszenia (dotyczącym przeznaczenia nieruchomości) posłużono się takimi określeniami jak „budynek przeznaczony do prowadzenia działalności hotelowej” czy też „nieruchomość oddawana jest w dzierżawę”.

Nie może również ująć uwadze, że jakkolwiek powód żądanie swe odniósł do lokalu użytkowego, to w *petitum* pozwu wskazał numer księgi wieczystej prowadzonej dla spornej nieruchomości (KO1L/00005983/4), która prowadzona jest dla nieruchomości zabudowanej, nie zaś dla lokalu użytkowego, czy też jak przyjął to Sąd Okręgowy dla określonych pomieszczeń.

Prawidłowa konkluzja, opierająca się na zestawieniu preambuły oraz § 1 ust. 1 umowy, ogłoszenia o przetargu, jak również treści księgi wieczystej przywołanej przez powoda winna wskazywać, iż przedmiotem dzierżawy jest część nieruchomości zabudowanej budynkiem w postaci Ośrodka Wypoczynkowego Gryf w Kołobrzegu tj. nieruchomość ta z wyłączeniem pomieszczeń o powierzchni 373,72 m² znajdujących się na parterze budynku.

Uzupełniająco wskazać należy, że w istocie rzeczy poza sporem pozostawało, iż wskutek zawarcia umowy dzierżawy z dnia 16 lipca 2010 r. pozwana stała się dzierżawcą części nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem Ośrodka Wypoczynkowego „Gryf”. Jak słusznie dostrzegła skarżąca, powód nigdy nie kwestionował, iż przedmiotem dzierżawy jest nieruchomość obejmująca nie tylko budynek, ale również grunt. Irracjonalnym jest zatem przyjęcie Sądu Okręgowego, że przedmiotem dzierżawy były wyłącznie określone pomieszczenia.

Mając zatem na względzie poczynione rozważania koniecznym stała się zmiana zaskarżonego wyroku w zakresie przedmiotu dzierżawy, a zatem uzasadnionym było nakazanie wydania określonej części zabudowanej nieruchomości gruntowej, nie zaś pomieszczeń – jak określił to Sąd Okręgowy.

Co się zaś tyczy zarzutu naruszenia art. 227 k.p.c. , art. 217 § 3 k.p.c. oraz 278 k.p.c. w kontekście pominięcia dowodu z opinii biegłych sądowych wskazania wymaga, że pozwana w zupełności pomija, iż sąd w postępowaniu dowodowym nie ma obowiązku dopuszczania wszystkich dowodów zgłoszonych przez stronę, lecz jedynie tych, które dotyczą okoliczności niewykazanych dotąd i istotnych dla rozstrzygnięcia. Zwrócić bowiem należy uwagę, że zgodnie z treścią art. 227 k.p.c. przedmiotem dowodu są fakty mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie. Natomiast w myśl dyspozycji art. 217 § 3 k.p.c. Sąd pomija twierdzenia i dowody, jeżeli są powoływane jedynie dla zwłoki lub okoliczności sporne zostały już dostatecznie wyjaśnione.

W świetle przytoczonych regulacji przyjąć należy, że powoływanie dowodów dla zwłoki ma miejsce zarówno wówczas, gdy okoliczności sprawy dla wykazania których zostały powołane, są już dostatecznie wyjaśnione, jak również wtedy, gdy nie mogą one wyjaśnić spornych okoliczności, bowiem dotyczą faktów bez istotnego znaczenia dla

rozstrzygnięcia sprawy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 stycznia 2001 roku, III CKN 1393/00, Lex nr 603170). Sąd kierując się normą art. 227 k.p.c. ma bowiem obowiązek dokonywania selekcji dowodów, aby postępowanie dowodowe służyło wyjaśnieniu i ustaleniu jedynie tych faktów, które mają istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy.

Nie może budzić wątpliwości, że pozwana zgłosiła w odpowiedzi na pozew z dnia 21 kwietnia 2016 r. wnioski mające na celu wykazanie okoliczności zasadniczo niemających znaczenia dla rozpoznania sprawy. Zwrócić bowiem należy uwagę, że w omawianym zakresie pozwana w znaczącym zakresie domagała się ustalenia wartości poczynionych nakładów na przedmiot dzierżawy, a także wartości planowanych prac w zakresie rozbudowy budynku. Istotnym jest jednak, iż pozwana wprost przyznała, że dokonała nakładów na przedmiot dzierżawy w kwocie 3.874.516,89 zł, co wynika chociażby z treści pisma pozwanej z dnia 16 stycznia 2014 r. skierowanego do ówczesnego zarządcy nieruchomości. Już tylko stanowisko pozwanej przesądza o bezzasadności przeprowadzania postępowania dowodowego na okoliczność ustalenia wartości poczynionych nakładów, albowiem oczywistym jest, iż pozwana nie uczyniła zadość obowiązkowi z § 4 ust. 1 umowy, tj. co do dokonania nakładów na remonty i modernizację przedmiotu dzierżawy. Oczywiście Sąd Apelacyjny ma na uwadze, iż pozwana swym zachowaniem zmierzała do rozbudowy obiektu o dodatkowe kondygnacje oraz do wyposażenia dobudowanej części, do czego jednak nie doszło z uwagi na brak zgody powoda. Rzecz jednak w tym, że nawet poczynienie tychże nakładów nie stanowiłoby o wykonaniu umowy zgodnie z jej treścią, o czym szerzej w dalszej części rozważań. Z tego też względu czynienie ustaleń w zakresie wartości poczynionych nakładów, jak i planowanych nakładów na rozbudowę nie pozostawało w ścisłym związku z podstawą faktyczną roszczenia powoda i z tej przyczyny nie miało znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Innymi słowy ustalenie wartości planowanych nakładów na rozbudowę ośrodka w żaden sposób nie wpływało na istotę niniejszego sporu. Tym samym Sąd Okręgowy pomijając omawiane dowody nie uchybił przepisom procedury. W konsekwencji brak było podstaw do uzupełnienia postępowania dowodowego w toku postępowania apelacyjnego.

Powyższy wniosek odnieść również należy do wniosków dowodowych powołanych na okoliczność zgodności zamierzonych nakładów inwestycyjnych z warunkami określonymi w rozporządzeniach. Przy czym nieprzydatność tychże dowodów wynika z faktu, iż ocena zgodności zamierzonych nakładów inwestycyjnych nie wymagała wiadomości specjalnych. Umknęło apelującej, iż ocena ta związana była w istocie z wykładnią postanowień umownych, nie zaś wyłącznie porównania planowanych prac z treścią stosownych aktów prawnych, do czego legitymowany jest wyłącznie sąd, nie zaś biegły. Co więcej, ocena czy

planowane nakłady na rozbudowę są określone stosownymi przepisami również należy wyłącznie do jurysdykcyjnych kompetencji sądu, który stosuje prawo. Z tego też względu wnioski w tym zakresie uznać należało za nieprzydatne do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

W aspekcie poczynionych rozważań wskazać należy, iż apelacja strony pozwanej zbyt duże znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy nadała prawidłowemu określeniu przedmiotu dzierżawy. Jakkolwiek kwestia ta wpływa na wykonalność wydanego w niniejszej sprawie wyroku, to oczywistym jest, iż determinantem zasadności twierdzeń i zarzutów obu stron procesu było ustalenie rzeczywistych obowiązków strony pozwanej w zakresie konieczności poniesienia nakładów.

Przechodząc zatem do oceny istoty sporu wskazania wymaga, że specyfika przedmiotowej sprawy przejawiała się w tym, że kierunek jej rozstrzygnięcia wprost determinowany był wynikiem wykładni postanowień umowy z dnia 16 lipca 2010 r., w szczególności jej § 4 ust. 1. Fundamentalną kwestią przy rozpoznaniu niniejszej sprawy było ustalenie, czy pozwana na mocy zapisów umownych obowiązana była do poczynienia nakładów na remonty i modernizację wyłącznie istniejącego już obiektu, czy też w ramach nałożonego nań obowiązku mogła poczynić nakłady w postaci rozbudowy budynku o dodatkowe kondygnacje. Dostrzec bowiem należy, że strona pozwana bezzasadności powództwa upatrywała w braku współdziałania powoda w zakresie wyrażenia zgody na rozbudowę obiektu, co z kolei uniemożliwiło pozwanej dokonania nakładów w łącznej kwocie 7.425.010,56 zł, a zatem ograniczyło możliwość wykonania obowiązków umownych. Dlatego też punktem wyjścia dla oceny zasadności stanowisk stron i wyводу Sądu I instancji musi być ocena wskazanej umowy, dokonana przy użyciu reguł określonych w art. 65 k.c. Zgodzić się przy tym należy z apelującą, że istotna dla rozpoznania sprawy okazała się wykładnia definicji „remont” oraz „modernizacja”, nie zaś wyłącznie przesłużonym się określeniem poczynienia nakładów na „przedmiot dzierżawy”. Niemniej, brak wykładni kluczowych definicji nie stanowił o takiej wadliwości rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego, która prowadzić winna do zmiany zaskarżonego wyroku. Dopiero bowiem łączne ujęcie całego spornego postanowienia, a zatem zarówno w odniesieniu do słów remont i modernizacja wraz ze wskazaniem na przedmiot dzierżawy pozwalały na zdekodowanie rzeczywistego znaczenia § 4 ust. 1 umowy.

Dlatego też tytułem uwagi ogólnej wskazać należy, że według art. 65 § 1 k.c. oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. Zgodnie z art. 65 § 2 k.c. w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy,

aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. Wielokrotnie już wskazywano w literaturze i orzecznictwie, że tekst umowy (sporządzonej w formie pisemnej lub dokumentowej) jest podstawą dla ustalenia rzeczywistej treści i znaczenia składanego w tej formie oświadczenia. Niemniej sporne postanowienie należy odczytywać, biorąc pod uwagę tekst całego dokumentu i kontekst sytuacyjny (okoliczności, w jakich oświadczenia woli były składane). Istotne z tej perspektywy są więc cele, jakie strony zamierzały (zgodnie) osiągnąć zgadzając się na poszczególne postanowienia umowne.

W przypadku umów celem procesu wykładni jest więc odtworzenie znaczenia jakie obie strony nadawały składanemu oświadczeniu woli w momencie jego wyrażania (subiektywny wzorzec wykładni). Sformułowanie art. 65 § 2 k.c. wskazuje wyraźnie, że badanie nie może ograniczać się do analizy dosłownego brzmienia umowy, lecz musi objąć wszystkie okoliczności umożliwiające ocenę, jaka była rzeczywista wola umawiających się kontrahentów. Wskazuje się w orzecznictwie, że proces ustalania treści umowy powinien przebiegać według reguł wykładni kombinowanej. Gdyby się okazało, że nie da się stwierdzić, jak strony rozumiały sporne postanowienia umowy w chwili jej zawarcia, sąd powinien ustalić ich znaczenie według wzorca obiektywnego, opartego o założenie, że zastosowanie reguł z art. 65 § 1 k.c. nakazuje otoczyć ochroną adresata oświadczenia woli, który przyjął je, określając jego treść przy zastosowaniu starannych zabiegów interpretacyjnych. Sąd, kierując się wynikającymi z art. 65 k.c. dyrektywami wykładni umowy, powinien brać pod uwagę nie tylko postanowienie spornego fragmentu umowy, lecz również uwzględniać inne, związane z nim postanowienia umowy, a także kontekst faktyczny, w którym projekt umowy uzgodniono i z uwzględnieniem, którego ją zawierano. Zgodny zamiar stron wyraża się w uzgodnieniu istotnych okoliczności i określić go można jako intencję stron, co do skutków prawnych, jakie mają nastąpić w związku z zawarciem umowy (por. np. wyroki Sądu Najwyższego z 20 stycznia 2011 r., I CSK 193/10 oraz I CSK 173/10; z 21 grudnia 2010 r., III CSK 47/10 oraz z 2 grudnia 2010 r., II PK 134/10, Legalis).

Na gruncie powyższych rozważań Sąd Apelacyjny podzielił konstatację (choć opartą na niepełnej wykładni postanowień umownych), iż pozwana zobowiązana była do poczynienia nakładów na remonty i modernizację istniejącego - w chwili zawarcia umowy - przedmiotu dzierżawy. Oznacza to, że realizacją spornego postanowienia umownego nie mogła być rozbudowa budynku o kolejne kondygnacje.

Przedstawiając szczegółowe założenia, które legły u podstaw powyższego stanowiska w pierwszej kolejności dokonać należy wykładni językowej zwrotów „remont” oraz „modernizacja”. W tym celu koniecznym jest odwołanie się do definicji zawartych w

Słowniku Języka Polskiego PWN oraz w Wielkim Słowniku Języka Polskiego. Wskazania zatem wymaga, że zgodnie z definicją zawartą w SJP PWN poprzez zwrot „remont” należy rozumieć „doprowadzenie jakiegoś budynku lub urządzenia do stanu używalności”, zaś poprzez zwrot „modernizacja” należy rozumieć „unowocześnienie i usprawnienie czegoś”. Natomiast zgodnie z definicją zawartą w WSJP poprzez zwrot „remont” należy rozumieć „naprawę jakiejś budowli, jej części lub maszyny”, zaś poprzez zwrot „modernizacja” należy rozumieć „nadanie czemuś nowoczesnych właściwości przez wymianę starych elementów na nowe lub wprowadzenie nowych rozwiązań technicznych”. Z powyższego wynika zatem, że już samo językowe rozumienie przedmiotowych pojęć nakazuje przyjąć, iż odnoszą się one do bytu już istniejącego, nie zaś mającego powstać dopiero w przyszłości. Skoro bowiem planowane przez pozwaną nakłady miały doprowadzić do nadbudowy trzech kondygnacji to oczywistym jest, iż w żadnej mierze nie mogły prowadzić ani do naprawy ani do ulepszenia istniejącego już budynku. Innymi słowy nadbudowa nie mogłaby prowadzić do zwiększenia standardu istniejących budynków. Z tego też względu Sąd Apelacyjny uznał, że kwestia zwiększenia kubatury, czy też powiększenia budowli nie stanowi – w znaczeniu powszechnie stosowanym – remontu ani modernizacji.

Uzupełniająco zauważyć należy, że ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane zawiera definicję legalną pojęcia „remont”. I choć definicja ta została wyartykułowana na potrzeby zawartych w tej ustawie przepisów, to niewątpliwie może ona mieć charakter pomocniczy względem formułowanych przez strony postanowień umownych, dotyczących problematyki prac remontowych, czy też innych robót z zakresu prawa budowlanego. Dlatego też wskazać należy, że zgodnie z treścią art. 3 pkt 8 wskazanej ustawy (w brzmieniu obowiązującym na dzień zawarcia umowy dzierżawy) poprzez remont należało rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym. Na płaszczyźnie cytowanej regulacji nie może budzić jakichkolwiek wątpliwości, że planowane przez pozwaną nakłady nie miały na celu przywrócenia pierwotnego stanu technicznego i użytkowego istniejącego już budynku.

W omawianej powyżej regulacji brak jest jednak definicji pojęcia „modernizacja”. Jednak zauważyć należy, iż w myśl art. 3 pkt 6 ustawy pojęcie nadbudowy jest elementem definiującym pojęcie budowy, albowiem jako budowę rozumie się wykonywanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, a także odbudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz

przebudowę obiektu budowlanego. Powyższe zestawienie określeń ustawowych nie pozwala z oczywistym względów na utożsamianie modernizacji z nadbudową.

Zdaniem Sądu odwoławczego, oceniane postanowienie nie budzi obiektywnie wątpliwości interpretacyjnych. Jednak, jak wskazano wyżej, dokonując wykładni oświadczeń woli nie można jednak poprzestać na ich dosłownym brzmieniu, lecz odwołać się należy przede wszystkim do kontekstu, w jakim były składane. Dla określenia zaś kontekstu faktycznego przydatne są niewątpliwie okoliczności wskazujące na to, w jaki sposób rozumiał swoje oświadczenie podmiot je składający oraz jakie znaczenie poszczególnym wypowiedziom przypisywał adresat oświadczenia. W tym aspekcie wskazania wymaga, iż rozumienie spornego postanowienia było niewątpliwie odmienne, na co wskazuje chociażby postawa procesowa każdej z nich. Myli się przy tym pozwana jakoby strona powodowa w sposób tożsamy rozumiała znaczenie postanowienia § 4 ust. 1 umowy. Błędna jest przede wszystkim konkluzja wskazująca na to, iż o tożsamym rozumieniu spornych postanowień przesądza treść protokołów z posiedzeń Komisji Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2011 r. (k. 2388-2392), z dnia 4 maja 2011 r. (k. 2393-2397), a także z dnia 21 maja 2012 r. (k. 2398-2402). W istocie uważana analiza tychże dokumentów potwierdza istnienie wątpliwości interpretacyjnych, a nawet odmienne rozumienie spornych postanowień umownych. Zwrócić bowiem należy uwagę, że podczas posiedzenia z dnia 28 kwietnia 2011 r. Starosta Kołobrzeski dostrzegł, że w umowie nie określono katalogu, który ma obejmować remont, co wskazuje na istnienie wątpliwości interpretacyjnych. Natomiast na posiedzeniu z dnia 4 maja 2011 r. radny Ryszard Ławrynowicz wskazał, że rozbudowa obiektu o nowe kondygnacje nie była przewidziana w ramach łączącego stronny stosunku cywilnoprawnego. Stanowczo wskazał, że obowiązek poczynienia przez pozwaną nakładów miał służyć dostosowaniu obiektu do wymogów rozporządzenia właściwego ministra, jakie obowiązują w obiektach sanatoryjnych. Z tego też względu podniósł, że brak jest podstaw do wyrażenia zgody na rozbudowę obiektu. Radny Włodzimierz Popiołek również wyraził negatywną ocenę co do możliwości rozbudowy obiektu w ramach umowy dzierżawy. Takie rozumienie zwrotu „modernizacja” oraz „remont” przedstawili również uczestniczący w posiedzeniu radcowie prawni. Dalej dostrzec należy, iż również Przewodniczący Powiatu Roman Ciarka nie aprobował zapatrywania jakoby obowiązująca umowa dzierżawy umożliwiała pozwanej rozbudowę budynku o trzy nowe kondygnacje. Przewodniczący wskazał bowiem, że u podstaw nałożenia na pozwaną spornego obowiązku legło założenie o podwyższeniu standardu istniejącego już budynku (co najmniej na poziomie 3-gwiazdkowego hotelu lub obiektu sanatoryjnego, odpowiadającego wymogom odpowiedniego rozporządzenia Ministra

Zdrowia). Problem interpretacyjny dostrzegł również radny Łukasz Czechowski. Ogół przywołanych stanowisk poszczególnych urzędników wskazuje w istocie na odmienne rozumienie § 4 ust. 1 umowy. Zatem stanowisko apelującej jakoby podczas posiedzeń Komisji Infrastruktury wyrażano pogląd o możliwości dokonania rozbudowy budynku o trzy kondygnacje w ramach łączącego strony stosunku cywilnoprawnego jest chybione.

Dodać należy, iż poprzez sam fakt, że Elżbieta Lis (będąca Naczelnikiem Wydziału Budownictwa) przekazała Zarządowi Powiatu informację, iż w jej ocenie w ramach łączącego strony stosunku prawnego możliwym jest dokonanie nadbudowy obiektu nie można wyprowadzić wniosku jakoby strona powodowa prezentowała takie stanowisko. Co jednak istotne, informacja Naczelnika Wydziału budownictwa została wyrażona jedynie w kontekście tego, iż pozwana nie potrzebuje zgody na nadbudowę, nie zaś w kontekście ewentualnej oceny postanowień umownych w zakresie obowiązków pozwanej do poczynienia określonych nakładów.

Istotne jest również, że zarządca budynku wielokrotnie wskazywał pozwanej, iż w jego ocenie planowane prace nie mieszczą się w granicach nakładów, która winna ponieść pozwana.

Skoro zaś interpretując sporne postanowienie umowy należy otoczyć ochroną adresata oświadczenia woli, który przyjął je, określając jego treść przy zastosowaniu starannych zabiegów interpretacyjnych, to za słuszne uznać należało stanowisko strony powodowej – będącej adresatem zobowiązania pozwanej – sprowadzające się do przyjęcia, iż obowiązek poczynienia przez pozwaną nakładów odnosił się do bytu istniejącego, co wykluczało możliwość rozbudowy budynku poprzez nadbudowę trzech nowych kondygnacji. Oczywistym jest przy tym, że do wniosków przeciwnych nie może prowadzić samo zaprzeczenie strony pozwanej, w szczególności, iż jej stanowisko pozostało w sferze twierdzeń, co nie jest wystarczające.

Nadto, w ocenie Sądu Apelacyjnego, każdy uczestnik obrotu znajdujący się w podobnej sytuacji, a w szczególności dysponujący takim samym zakresem wiedzy o oświadczeniu i okolicznościach jego złożenia, jak strony niniejszego procesu, uznałby, iż poprzez „modernizację” oraz „remont” przedmiotu dzierżawy, rozumieć należy uczynienie bardziej użytecznym rzeczy już istniejących. Normatywny i zindywidualizowany punkt widzenia odbiorcy, który z należyłą starannością wymaganą w obrocie (art. 355 k.c. stosowany w drodze analogii), a w stosunkach profesjonalnych, z uwzględnieniem zawodowego charakteru działalności, dokonałby takiej interpretacji spornego postanowienia.

Tezę o tak przedstawionym rozumieniu spornego postanowienia umacnia nawiązanie do przedmiotu dzierżawy, na co słusznie zwrócił uwagę Sąd I instancji. Skoro pozwana była zobowiązana do dokonania nakładów na przedmiot dzierżawy, którym była określona część nieruchomości, to logicznym jawi się wniosek o wyłączeniu z poza obowiązku pozwanej wybudowania nowych kondygnacji w nieruchomości stanowiącej przedmiot dzierżawy.

Tym samym wykładnia § 4 ust. 1 umowy dokonana całościowo, a zatem zarówno w kontekście definicji zwrotów „remont” oraz „modernizacja, jak i odwołania się przez strony do „przedmiotu dzierżawy” przesądza, iż strona pozwana w ramach łączącego strony stosunku prawnego obowiązana była do poczynienia nakładów w kwocie 10.000.000 zł na byt już istniejący, nie zaś mogący powstać w przyszłości.

Nie bez znaczenia jest również fakt, iż pozwana w ramach oferty z dnia 25 czerwca 2010 r. zadeklarowała poczynienie nakładów na obiekt w celu dostosowania obiektu do wymagań hotelu i sanatoriów uzdrowiskowych (pkt 1 lit. c oferty). W tym aspekcie podkreślić należy, że załącznik nr 1 do Rozporządzenia Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 19 sierpnia 2004 r. w sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie, określający wymagania co do wyposażenia oraz zakresu świadczonych usług, w tym usług gastronomicznych, dla hoteli i moteli nie zawiera jakichkolwiek wskazań co do tego ile kondygnacji winien mieć budynek ażeby nadać mu status hotelu. Zauważyć jednak należy, że § 10 ust 1. Rozporządzenia stanowi o tym, że nie uważa się za spełnienie wymagań, w odniesieniu do elementów wyposażenia niesprawnych, uszkodzonych, niedostępnych lub nadmiernie zużytych, a także w odniesieniu do usług, których uzyskanie w chwili kontroli lub oceny nie jest możliwe. Na płaszczyźnie rzeczzonego przepisu uzasadniony jawi się wniosek, iż stronie powodowej zależało na remoncie i modernizacji istniejącego bytu. Oczywistym jest bowiem, że wzrost kubatury budynku nie powodowałby zmiany standardu istniejących budynków czy wyposażenia. Dodać należy, że również Rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 21 sierpnia 2006 r. w sprawie określenia wymagań, jakim powinny odpowiadać zakłady i urządzenia lecznictwa uzdrowiskowego (obowiązujące w chwili zawarcia umowy dzierżawy) nie zawiera jakichkolwiek wskazań co do ilości kondygnacji wymaganej dla zakładów lecznictwa uzdrowiskowego.

W tym stanie rzeczy czynienie rozważań w zakresie zasadności twierdzeń o braku współdziałania strony powodowej (braku wyrażenia zgody na rozbudowę nieruchomości) są irrelewantne. Oczywistym jest, iż nawet wyrażenie zgody na rozbudowę nieruchomości i jej dokonanie przez stronę pozwaną nie mogłoby być – zgodnie z powyższymi rozważaniami -

oceniane jako realizacja obowiązku umownego z § 4 ust. 1. Tym samym nie sposób mówić o naruszeniu dyspozycji art. 354 § 2 k.c.

Przy czym wspomnieć należy, że zgromadzony materiał procesowy w rzeczywistości wskazuje, iż strona powodowa pomimo upływu ponad 9 lat nie rozpoznała wniosku pozwanej, choć wyrażała zamiar wyrażenia zgody na nadbudowę kolejnych kondygnacji. Jednak, istnienie określonego zamiaru po stronie powodowej nie przesądza, iż powód rozumiał sporne postanowienie w taki sposób, że w ramach tego obowiązku mógł dokonać rozbudowy obiektu o kolejne kondygnacje. Uważna analiza posiedzeń Komisji Infrastruktury wskazuje w istocie, iż poszczególni radni wskazywali na zasadność udzielenia zgody, jednak ocena ta była dokonywana na płaszczyźnie rentowności takiej decyzji, nie zaś w związku z interpretacją postanowień umownych. Oczywistym jest także, iż pozwana mogła dokonywać również innych nakładów na nieruchomości powoda, w tym w szczególności nakładów niestanowiących realizację jakiegokolwiek obowiązku pozwanej. Z tego też względu akcentowana przez pozwaną okoliczność istnienia zamiaru wyrażenia zgody w żadnym zakresie nie wpływa na istotę sporu.

Podobnie nie sposób przyjąć, aby Sąd I instancji naruszył dyspozycję art. 5 k.c. poprzez przyjęcie, że oświadczenie powoda rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym z dnia 16 czerwca 2014r. nie stanowiło nadużycia prawa podmiotowego. Jak wynika z uzasadnienia powyższego zarzutu apelująca łączy ów zarzut z zarzutem dotyczącym braku współdziałania strony powodowej z pozwaną. Wyżej przywołane okoliczności wskazują, że ów zarzut nie zasługiwał na uwzględnienie, do czego doprowadziła analiza (przywołanych wyżej) dowodów zarówno z dokumentów jak i dowodów osobowych.

Podkreślić w tym miejscu należy, że przepis art. 5 k.c. formułuje zakaz wykonywania praw podmiotowych w sposób sprzeczny z zawartymi w nim klauzulami generalnymi, tj. społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa albo zasadami współżycia społecznego. Bezsporne jest, że zastosowanie tego przepisu nie może prowadzić do modyfikacji normy prawnej, ani do nabycia prawa lub jego zniweczenia. Uwzględnienie zarzutu nadużycia prawa podmiotowego oznacza jedynie, że w konkretnych okolicznościach faktycznych, ocenianych in casu, przyznane normą prawną istniejące prawo podmiotowe zostaje zakwalifikowane jako wykonywane bezprawnie i w konsekwencji nie podlega ochronie. Przepis art. 5 k.c., jako przepis o charakterze wyjątkowym, którego zastosowanie prowadzi do ograniczenia praw, musi być wykładany ściśle oraz stosowany ostrożnie i w wyjątkowych wypadkach (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 marca 2017 r., sygn. akt I CSK 447/15, Lex nr 2294412). Istotą stosowania przepisu art. 5 k.c. jest weryfikacja skutków wydania wyroku

uwzględniającego powództwo względem sytuacji, w której odmówiono by stronie powodowej udzielenia ochrony prawnej z powołaniem się na ten przepis.

Dokonując wszechstronnej oceny okoliczności sprawy nie można uznać, aby dochodzenie przez powódkę roszczenia było sprzeczne ze społeczno-gospodarczym przysługującym jej żądania. Przeciwnie mając na uwadze okoliczności przywołane w uzasadnieniu, wskazujące na bezzasadność podniesionych zarzutów, a dodatkowo długość trwania postępowania (wyrok Sądu I instancji zapadł w dniu 25 października 2018r.), okoliczność, iż z przyczyn zaistniałych po stronie pozwanej apelacja wywiedziona w grudniu 2018r. mogła być rozpoznana dopiero w 2021r., wskazać należy, że pozwana miała wystarczająco dużo czasu na poczynienie stosownych przygotowań na wypadek nie uwzględnienia wywiedzionej apelacji, stąd niecelowym było również odroczenie w czasie obowiązku wynikającego z punktu I. wyroku Sądu Apelacyjnego. Nadto marginalnie Sąd Apelacyjny zauważył, że w dniu 30 września 2020r. pozwana w drodze procedury przetargowej ustalona została nabywcą przedmiotowej nieruchomości, zapewne w niedługim czasie po wyjaśnieniu kwestii spornych dojdzie do podpisania stosownej umowy. W istocie pozwana w oparciu o art. 5 k.c. chciałyby doprowadzić do przyjęcia, że oświadczenie powoda o rozwiązaniu umowy w trybie natychmiastowym stanowi nadużycie prawa podmiotowego, tymczasem powód w powyższym zakresie postąpił zgodnie z zawartą pomiędzy stronami umową i nie sposób przyjąć, aby w jakimkolwiek zakresie naruszył zasady współżycia społecznego.

Wreszcie wskazać należy, że bezzasadny okazał się zarzut nieskutecznego zastrzeżenia prawa do wypowiedzenia umowy. W tym zakresie zasadniczo zgodzić się należy z apelującą, iż pomimo posłużenia się w § 11 ust. 1 umowy zwrotem „rozwiązania umowy bez wypowiedzenia”, nie budzi jakichkolwiek wątpliwości, iż zamiarem stron było ustanowienie prawa do wypowiedzenia umowy. Nie ma jednak racji skarżąca podnosząc jakoby umowne prawo do wypowiedzenia zostało zastrzeżone w sposób nieprecyzyjny, co z kolei miałyby stanowić o jego nieskuteczności.

I tak wskazać należy, że w myśl art. 673 § 3 k.c. w zw. z art. 694 k.c. jeżeli czas dzierżawy jest oznaczony, zarówno wydzierżawiający, jak i dzierżawca mogą wypowiedzieć najem w wypadkach określonych w umowie. Regulacja ta bezsprzecznie uzależnia możliwość wypowiedzenia umowy terminowej od określenia w niej wypadków wypowiedzenia. Kwestią wątpliwą może być rozumienie słowa „wypadek”, który według art. 673 § 3 k.c. ma określać umowa, żeby wypowiedzenie najmu przed terminem było prawnie skuteczne. Mogłoby więc

wydawać się, że słowo to powinno być rozumiane dosłownie, a więc jako zdarzenie wyraźnie wymienione, będące przyczyną wypowiedzenia, jednak orzecznictwo za aprobatą części doktryny rozszerzyło to na ogólną klauzulę zawartą w umowie najmu, to znaczy, że może chodzić o „ważne powody”, które się dopiero ujawnią w trakcie obowiązywania umowy terminowej (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 21 listopada 2006 r., III CZP 92/06, OSNC 2007, nr 7-8, poz. 102, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 2011 r., II CSK 587/10, niepubl.). W każdym razie nie mogło to oznaczać swobody wypowiedzenia takiej umowy najmu bez uprzedniego zastrzeżenia w niej wypowiedzenia najmu przed terminem ze wskazaniem okoliczności, w jakich to może nastąpić (uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 2007 r., III CZP 74/07, OSNC 2008, Nr 9, poz. 95). Orzecznictwo nawiązywało w ten sposób do podobnych wypowiedzi sprzed nowelizacji k.c. ustawą z 2001 r., w których uważano nawet, że wprowadzenie art. 673 § 3 k.c. tylko potwierdziło prezentowane wcześniej poglądy co do możliwości wypowiedzenia terminowej umowy najmu w razie zajścia przyczyny określonej w umowie (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 22 stycznia 1998 r., III CKN 365/97, OSNC 1998, Nr 9, poz. 144, z dnia 25 listopada 2003 r., II CK 293/02, niepubl. i z dnia 22 czerwca 2004 r., IV CK 463/03, niepubl.).

W rozpoznawanej sprawie wypadek, o którym mowa w art. 673 § 3 k.c. został wskazany w sposób klasyczny, tradycyjnie sprowadzający się do opisu jakiegoś zachowania. Zauważyć bowiem należy, że zgodnie z § 11 ust. 1 tiret trzecie umowy wdzierżawiający miał prawo dokonać wypowiedzenia w przypadku niewywiązania się przez dzierżawcę z postanowień § 3 lub § 4 niniejszej umowy. Wbrew supozycji skarżącej rzeczzone postanowienie zostało skutecznie zdefiniowane. Nie jest zrozumiałym przy tym w czym miałyby przejawiać się owa nieprecyzyjność zastrzeżonego prawa do wypowiedzenia. Bezpośrednie nawiązanie do § 4 umowy pozwala przyjąć, iż podstawą do wypowiedzenia umowy był w szczególności brak poczynienie przez dzierżawcę w okresie trzech lat od podpisania umowy nakładów na remonty i modernizację przedmiotu dzierżawy w łącznej kwocie 10.000.000 zł. Natomiast sama okoliczność powstania sporu pomiędzy stronami co należy rozumieć jako nakłady na remont i modernizację na przedmiot dzierżawy nie stanowi o tym, że umowne prawo do wypowiedzenia umowy zostało zastrzeżone nieprecyzyjnie, a tym samym nieskutecznie.

Mając zatem na względzie, iż na etapie postępowania apelacyjnego poza sporem pozostawało, że pozwana w określonym terminie poczyniła nakłady na remonty i modernizację istniejącego bytu wyłącznie w kwocie 3.874.516,89 zł, uprawnienie powoda do

wypowiedzenia umowy jawić się winno jako oczywiste, co z kolei przesądza o zasadności wytoczonego powództwa.

Na koniec wskazać należy, że bezzasadny okazał się również zarzut podniesiony przeciwko rozstrzygnięciu o kosztach procesu. W tym kontekście zaznaczenia wymaga, iż roszczenie powoda zostało oddalone w niewielkim zakresie, albowiem jak wskazuje na to analiza uzasadnienia wyroku w części dotyczącej żądania wydania działki gruntu oraz żądania opróżnienia i wydania przedmiotu umowy w stanie wolnym od osób. Już tylko na tej podstawie zasadnym było nałożenie na stronę pozwaną obowiązek zwrotu wszystkich kosztów – stosownie do treści art. 100 zd. 2 k.p.c. (błędnie nieprzywołanego przez Sąd Okręgowy). Nie jest przy tym uprawniona konstatacja jakoby powództwo zostało uwzględnione w połowie. Co zaś najistotniejsze wobec podzielenia zarzutów apelacji w części dotyczącej wadliwego określenia przedmiotu dzierżawy i przyjęcia, iż przedmiotem tym była w istocie nieruchomość gruntowa zabudowana (a zatem nieruchomość obejmująca również działkę gruntu) przyjmując należało, że powództwo oddalone zostało jedynie w zakresie żądania wydania nieruchomości w stanie wolnym od osób, a tym samym w niewielkiej części.

Uwzględniając powyższe Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w zakresie określenia przedmiotu dzierżawy. W pozostałym zakresie bezzasadną apelację pozwanej oddalono na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 108 k.p.c. i art. 100 zd. 2 k.p.c. W rozważanej sprawie pozwana przegrała w znaczącym zakresie sprawę wywołaną swoją apelacją (zmiana orzeczenia wynikała wyłącznie z nieprecyzyjnego określenia przedmiotu dzierżawy, nie zaś słuszności – co do zasady – apelacji pozwanej), a tym samym winna zwrócić powodowi wszelkie poniesione przez niego koszty. Składało się na nie wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 4050 zł ustalone na podstawie § 2 pkt 6 w zw. § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

SSA Krzysztof Górski

SSA Halina Zarzeczna
Miroszewski

SSA Leon