

## UZASADNIENIE

**Wyrokiem z dnia 4 lipca 2013 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi nakazał pozwanej (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. wydać nieruchomości położoną w Ł. przy ulicy (...) obejmującą część działek o numerach ewidencyjnych (...) o powierzchni 1700 m<sup>2</sup> powódce (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w Ł. i zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 2.040,00 zł tytułem zwrotu opłaty i 2.417,00 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania sądowego.**

Sąd Rejonowy ustalił, że strona powodowa zawarła umowę dzierżawy 20 marca 2000 roku z Agencją (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł.. Umowa dzierżawy dotyczyła nieruchomości położonej przy ulicy (...) o powierzchni 6132 m<sup>2</sup>. Zgodnie z §7 umowy dzierżawa została ustalona na 29 lat licząc od dnia jej zawarcia. Strony w §5 ustaliły zasady płatności czynszu i dzierżawnego. Strony w umowie ustaliły, że za okres 20 lat czynsz będzie wynosił 1,000.000 złotych. Do tej kwoty doliczony będzie podatek od towarów i usług. Zapłata czynszu miała nastąpić w dwóch częściach. Pierwsza część w kwocie 200.000 złotych miała nastąpić w dniu podpisania umowy. Druga część miała być wpłacona po uzyskaniu przez dzierżawcę warunków zabudowy i zagospodarowania terenu. §20 umowy zawierał zapis na sąd polubowny.

W dniu 10 maja 2000 roku strony podpisały aneks do umowy dzierżawy na mocy, którego wydzierżawiający wyraził zgodę na podnajem i poddzierżawę.

Umowa dzierżawy zawarta pomiędzy (...) Spółdzielnią Mieszkaniową (...) (błędnie nazwaną (...)) będącą stroną powodową w niniejszej sprawie a Agencją (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. została rozwiązana z dniem 28 lutego 2005 roku. Powodem rozwiązania umowy było niedotrzymanie warunków umowy przez Agencję (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. z umowy, a podstawą prawną §5 ustęp 2 wskazanej umowy

Skuteczność oświadczenia o rozwiązaniu umowy dzierżawy w dniu 28 lutego 2005 roku został potwierdzony przez wyrok Sadu Rejonowego dla Łodzi - Ś. w Ł. w sprawie o sygnaturze akt XIII GC 634/07 z powództwa Agencji (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. przeciwko powodowi w sprawie o ustalenie istnienia stosunku prawnego. Sad oddalił powództwo. Stanowisko powyższe potwierdził Sąd Okręgowy w Łodzi X Wydział Gospodarczy w sprawie o sygnaturze X Ga 355/08).

W dniu 14 maja 2001. roku Agencja (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. podpisała umowę poddzierżawy z (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w W., poprzednikiem prawnym pozwanej. Przedmiotem umowy była nieruchomość o powierzchni 1700 m<sup>2</sup> położonej przy ulicy (...) oznaczonej jako część działek o numerach (...) w celu wybudowania na niej i prowadzenia stacji szybkiej obsługi pojazdów. Umowa została zawarta na okres 20 lat od dnia wejścia w życie umowy z możliwością jej przedłużenia o kolejne 8 lat (§ 3 pkt 1 umowy). Czynsz za pierwsze 10 lat trwania umowy strony ustaliły na poziomie równowartości 240.000 USD + VAT wg. kursu średniego NBP obowiązującego w dniu podpisania protokołu przekazania terenu, które nastąpiło 7 maja 2002 r. - §4 umowy.

Strony podpisały w dniu 30 lipca 2003 roku aneks nr (...) do umowy poddzierżawy, na podstawie którego doprecyzowany został cel zawarcia umowy tj. prowadzenie stacji obsługi samochodów.

Pozwana pismem z 18 czerwca 2003r. zwróciła się o poświadczenie uregulowania czynszu przez (...).

Pismem z dnia 4 sierpnia 2003 r. powodowa Spółdzielnia złożyła pozwanej oświadczenie, że spółka (...) uregulowała czynsz dzierżawny za okres 10 lat z góry począwszy od 2002 r. za grunt na którym stoi stacja obsługi samochodów.

Następnie pismem, bez daty Spółdzielnia złożyła oświadczenie wyrażając zgodę na wybudowanie stacji na wskazanym terenie przez pozwanego poddierzżawcę.

W dniu 10 lutego 2004 roku strony zawarły drugi aneks do umowy poddierzżawy, na mocy którego wykreślono punkt I § 3 i wprowadzono zapis: „Niniejsza umowa jest zawarta na czas oznaczony od dnia jej wejścia w życie do dnia 20 marca 2029 roku”.

Firma poddierzżawcy uległa zmianie z dniem 17 listopada 2003 roku na (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W., a następnie z dniem 10 czerwca 2008 roku na (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W..

Pozwana wybudowała na tej nieruchomości stację obsługi pojazdów.

W dniu 28 lutego 2005 roku umowa dzierżawy między spółdzielnią a (...) została rozwiązana i spółdzielnia dokonała przejęcia terenu. Po zakończeniu umowy dzierżawy (...) nie zwróciła pozwanemu poddierzżawcy żadnych kwot z tytułu czynszu poddierzżawnego podanego z góry za okres 10 lat.

Po rozwiązaniu umowy dzierżawy strony niniejszego sporu prowadziły negocjacje mające na celu zawarcie umowy dzierżawy. Negocjacje trwały od 2005 roku do maja 2012 roku. Do zawarcia nowej umowy dzierżawy nie doszło.

Pozwany korzystał z terenu między stronami niniejszego postępowania trwała od 1 marca 2005 roku do maja 2012 roku, W maju 2012 roku strona pozwana zwróciła się do strony powodowej o wskazanie numeru konta bankowego, na który miał być wpłacany czynsz dzierżawny. Strona powodowa nie wskazała takiego numeru konta. Do maja 2012 roku strona pozwana uiszczala czynsz dzierżawny.

W ocenie Sądu Rejonowego, powództwo zasługuje na uwzględnienie w całości. Podstawa prawną powództwa jest art. 222 § 1 k.c. zgodnie, z którym właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Zdaniem Sądu meriti, w niniejszej sprawie strona pozwana nie posiada takiego uprawnienia. Sąd I instancji uznał, że stosunek poddierzżawy rozwiązał się z chwilą zakończenia stosunku dzierżawy. Na podstawie art.668 § 2 k.c. stosunek wynikający z zawartej przez najemcę umowy o bezpłatne używanie lub podnajem rozwiązuje się najpóźniej z chwilą zakończenia stosunku najmu. Zgodnie z art. 694 k.c. do dzierżawy stosuje się odpowiednio przepisy o najmie z zachowaniem przepisów poniższych.

W ocenie Sądu Rejonowego, z przywołanych przepisów należy wyciągnąć wniosek, że stosunek dzierżawy wygasł w chwili rozwiązania umowy dzierżawy strony powodowej z Agencją (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. w dniu 28 lutego 2005 roku. Stanowisko takie znajduje potwierdzenie w uchwale Sadu Najwyższego z dnia 4 września 2009 roku w sprawie o sygnaturze III CZP 62/09 (Lex 514214).

Sąd I instancji stwierdził, że nie podziela przeciwnego poglądu zaprezentowanego przez Sad Najwyższy w wyroku z 7 listopada 1997r. stwierdzającego, że do dzierżawy nie ma zastosowania art. 668 k.c. o najmie. Ten pogląd miałby, zdaniem Sądu, zastosowanie jedynie w sytuacji, kiedy wydzierżawiający byłby jedną ze stron zawartej umowy poddierzżawy a nie w sytuacji kiedy jedynie wyraził zgodę na dokonanie poddierzżawy i to w aneksie do umowy w sposób ogólny a nie w odniesieniu do konkretnego stosunku prawnego. W przedmiotowej sprawie powodowa

Spółdzielnia nie była stroną umowy poddzierżawy, a jedynie wyraziła blankietową zgodę na poddzierżawę w aneksie do umowy dzierżawy nr (...) z 10 maja 2000r.

W takiej sytuacji, zdaniem Sądu meriti, czynsz dzierżawny od dnia 1 marca 2005 roku do dnia 7 maja 2012 roku był w rzeczywistości odszkodowaniem za bezumowne korzystanie z nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...).

Odnosząc się do zarzutu strony pozwanej, dotyczący zapisu na sąd polubowny Sąd Rejonowy stwierdził, że skoro nie łączyła strony żadna umowa, zapis na sąd polubowny wynikający z umowy łączącej (...) z pozwaną w świetle przedstawionych, wyżej argumentów nie może znaleźć zastosowania w niniejszej sprawie.

Zdaniem Sadu I instancji, nawet jeśli by przyjąć, że po rozwiązaniu umowy dzierżawy poddzierżawca wstąpiłby w miejsce dzierżawcy, to umowa dzierżawy w dacie wniesienia pozwu nie obowiązywała. Oświadczenie złożone przez powodową spółdzielnię zawarte w piśmie z 4 sierpnia 2003r. miało wyłącznie na celu zapewnienie poddzierżawcy o tym, że (...) w chwili zawarcia umowy poddzierżawy posiadała tytuł prawny do przedmiotowej działki gruntu i że tytuł ten będzie istniał co najmniej przez okres, za który poddzierżawca zapłacił (...).

Z uwagi na powyższe Sąd Rejonowy nakazał wydać nieruchomościę wskazaną w pozwie położoną przy ul (...) obejmującą część działek o numerach ewidencyjnych (...).84/60 o powierzchni 1700 m<sup>2</sup> na podstawie art. 222 k.c.

O kosztach Sąd meriti rozstrzygnął na podstawie art. 98 k.p.c. zasądzając je od pozwanej na rzecz powódki. Na koszty procesu złożyła się opłata sądowa w wysokości 2.040,00 zł i 2.417,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego. (wyrok k. 523, uzasadnienie k. 532 - 538, tom III)

***Apelację od powyższego wyroku złożyła pozwana (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. oraz interwenient uboczny (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W..***

***Pozwana (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. zaskarżyła wyrok w całości i zarzuciła:***

***I/ naruszenie przepisów postępowania mające istotny wpływ na wynik sprawy, w postaci:***

***1/ art. 1165 § 1 k.p.c., polegające na uznaniu, że stron nie wiąże zapis na sąd polubowny i nieodrzućenie pozwu, podczas gdy strony postępowania wiąże zapis na sąd polubowny wynikający z § 20 umowy poddzierżawy z 14 maja 2001 r., a zarzut na sąd polubowny został podniesiony przez Pozwanego przed wdaniem się w spór co do istoty sprawy, wobec czego pozew podlegał odrzuceniu;***

***2/ art. 233 §1 k.p.c. polegające na braku wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego, wykroczeniu ponad zasadę swobodnej oceny dowodów i dokonanie oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego w sposób sprzeczny z zasadami doświadczenia życiowego, a także formułując na podstawie przeprowadzonych dowodów wnioski, które wykraczają poza formalno-logiczne mechanizmy wnioskowania i poprawnego rozumowania, bądź pozostają w wewnętrznej sprzeczności z innymi wyprowadzonymi wnioskami a także dokonanie wybiórczej oceny zebranego materiału dowodowego, skutkujące poczynieniem następujących błędnych ustaleń faktycznych:***

*a/ błędne uznanie przez Sąd Rejonowy, że powódka wyraziła wyłącznie blankietową zgodę na poddzierżawę w aneksie do umowy dzierżawy nr (...) z 10 maja 2000 r., podczas gdy zebrany w sprawie materiał dowodowy jednoznacznie wskazuje, iż powódka objęła swoją zgodą (wyrażoną przed zawarciem umowy poddzierżawy, jak również potwierdzoną po zawarciu umowy poddzierżawy) nie tylko fakt ewentualnego zawarcia umowy poddzierżawy w odniesieniu do dzierżawionego terenu, ale również inne istotne elementy stosunku poddzierżawy, który został nawiązany z pozwaną, w szczególności: przedmiot poddzierżawy, osobę poddzierżawcy, sposób korzystania z przedmiotu poddzierżawy (realizacja i eksploatacja stacji obsługi samochodów przez pozwaną);*

*b/ błędne ustalenie przez Sąd Rejonowy, że złożone pozwanej przez powódkę oświadczenie z 4 sierpnia 2003 r., miało wyłącznie na celu zapewnienie poddzierżawcy o tym, że dzierżawca w chwili zawarcia umowy poddzierżawy posiadał tytuł prawny do nieruchomości i że tytuł ten będzie istniał co najmniej przez okres, za który poddzierżawca zapłacił dzierżawcy, podczas gdy poddzierżawca miał w dacie zawierania umowy poddzierżawy pewność, że umowa dzierżawy została zawarta bowiem została ona załączona do umowy poddzierżawy i znał jej warunki, w tym termin jej obowiązywania, a oświadczenie powódki z 4 sierpnia 2003 r. stanowiło wyraz potwierdzenia akceptacji powódki dla obecności i działalności pozwanej na dzierżawionej nieruchomości w charakterze poddzierżawcy i miało na celu upewnienie pozwanej, że powódka prawidłowo wykonuje swoje zobowiązania na gruncie umowy dzierżawy;*

*c/ błędne ustalenie, iż po rozwiązaniu umowy dzierżawy, od 2005 r. do maja 2012 r. trwały pomiędzy stronami negocjacje mające na celu zawarcie umowy dzierżawy, podczas gdy z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że powódka, aż do 15 września 2010 r., kiedy to skierował do pozwanej wezwanie do zapłaty z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości, konsekwentnie podtrzymywała i wielokrotnie potwierdzała wobec pozwanej, iż uznaje, że umowa poddzierżawy nie wygasła i że łączy strony, co było spójne ze stanowiskiem pozwanej, wobec czego brak było podstaw do negocjowania przez strony nowej umowy dzierżawy;*

*3/ art. 328 §2 k.p.c., poprzez niedopełnienie obowiązku wskazania podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, w szczególności poprzez nie podanie przyczyn, dla których Sąd Rejonowy odmówił dowodom zgłaszanym przez stronę pozwaną wiarygodności i mocy dowodowej, skutkiem powyższego jest brak możliwości odtworzenia z uzasadnienia motywów, jakimi kierował się Sąd Rejonowy, opierając się w istocie wyłącznie na niektórych twierdzeniach powódki, co w znaczący sposób utrudnia odniesienie się do orzeczenia Sądu;*

**II/ naruszenie przepisów prawa materialnego poprzez:**

*1/ niezastosowanie art. 222 §1 k.c. in fine i nakazanie pozwanej wydania powódce nieruchomości w sytuacji, gdy pozwanej przysługuje skuteczne względem powódki uprawnienie do władania nieruchomością wynikające ze stosunku łączącego strony na podstawie umowy poddzierżawy z 14 maja 2001 r.;*

*2/ błędną wykładnię art. 694 k.c. poprzez uznanie, że przepis ten uprawnia do odpowiedniego stosowania do stosunku dzierżawy i poddzierżawy art. 668§ 2 k.c., regulującego rozwiązanie stosunku podnajmu najpóźniej wraz z zakończeniem stosunku najmu, w sytuacji gdy przepis ten nie ma zastosowania do stosunku dzierżawy i poddzierżawy;*

*3/ zastosowanie art. 668 § 2 k.c. do stosunku dzierżawy i poddzierżawy i w konsekwencji uznanie, że zakończenie stosunku dzierżawy powoduje rozwiązanie stosunku poddzierżawy, podczas gdy przepis ten nie ma zastosowania do umowy dzierżawy i poddzierżawy;*

*4/ błędne zastosowanie art. 65 § 1 k.c. w zw. z art. 698 k.c., w zw. z art. 60 k.c. oraz w zw. z art. 63 § 1 k.c., przejawiające się w ustaleniu, iż powódka wyraziła blankietową zgodę na poddzierżawę oraz, że zgoda ta została objęta wyłącznie aneksem nr (...) do umowy dzierżawy, podczas gdy ze zgromadzonego materiału dowodowego, jednoznacznie wynika, iż powódka objęła swoją zgodą (wyrażoną w ramach aneksu nr (...) do umowy dzierżawy oraz w innych pismach i zachowaniach powódki) nie tylko fakt ewentualnego zawarcia umowy poddzierżawy w odniesieniu do dzierżawionego terenu, ale również inne istotne elementy stosunku poddzierżawy, który został nawiązany z pozwaną, w szczególności: przedmiot poddzierżawy, osobę poddzierżawcy, sposób korzystania z przedmiotu poddzierżawy (realizacja i eksploatacja stacji obsługi samochodów przez pozwaną).*

*Skarżąca wniosła o uchylenie wyroku i o odrzucenie pozwu, ewentualnie, z ostrożności procesowej, w razie uznania przez Sąd, że zapis na sąd polubowny zawarty w § 20 umowy poddzierżawy nie wiąże stron i że pozew nie podlega odrzuceniu, wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez wydanie wyroku oddalającego powództwo. W każdym wypadku pozwana wniosła o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej zwrotu kosztów postępowania za obie instancje, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. (apelacja pozwanej k. 552- 558, tom III)*

*Interwenient uboczny po stronie pozwanej S. (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. zaskarżyła wyrok w całości i zarzuciła:*

*I/ sprzeczność poczynionych ustaleń faktycznych z zebrany w sprawie materiałem dowodowym, polegającą na:*

*1/ błędnym przyjęciu przez Sąd I instancji, iż stronie pozwanej nie przysługuje względem strony powodowej skuteczne uprawnienie do władania nieruchomością, pomimo że strona powodowa już w maju 2005 r. знаła w pełni treść umowy poddzierżawy zawartej przez stronę pozwaną ze spółką Agencja (...)-*

*- (...) sp. z o.o. z siedzibą w Ł. z (poprzednim dzierżawcą, dalej w skrócie: (...)) i jednocześnie akceptowała fakt obowiązywania umowy poddzierżawy oraz korzystania z nieruchomości przez stronę pozwaną,*

*a ponadto nie żądała - aż do momentu wniesienia przedmiotowego pozwu w czerwcu 2012r. - wydania nieruchomości; powyższe potwierdza treść zgromadzonego w toku postępowania materiału dowodowego, w szczególności:*

*- oświadczenie strony powodowej z 2002r. o wyrażeniu zgody na wybudowanie stacji szybkiej obsługi pojazdów na poddzierżawionym terenie;*

*- oświadczenie z dnia 4.08.2003r. skierowane do strony pozwanej, w którym strona powodowa potwierdziła fakt uregulowania przez (...) z góry czynszu dzierżawnego za zajmowany przez stronę pozwaną teren za okres dziesięciu lat począwszy od 2002r.;*

*- pismo strony powodowej z dnia 28.02.2005r., skierowane do spółki (...) sp. z o.o. (poprzednia nazwa strony pozwanej), w którym strona powodowa informuje spółkę jako poddzierżawcę o rozwiązaniu umowy dzierżawy z (...) (poprzednim dzierżawcą);*

*- treść pism strony powodowej z dnia 8.05.2009r. oraz 4.06.2009r. kierowanych do strony pozwanej, w których strona powodowa potwierdziła, iż z mocy prawa z chwilą rozwiązania umowy dzierżawy stała się stroną umowy poddzierżawy ze stroną pozwaną oraz wzywała stronę pozwaną do współdziałania przy wykonywaniu tej umowy;*

*- fakt, iż strona powodowa, mimo rozwiązania umowy z (...) oraz przyjęcia, że jednocześnie wygasła umowa ze stroną pozwaną, nie dokonała nigdy zwrotu jakiegokolwiek kwoty wpłaconej tytułem czynszu za dzierżawę bądź poddzierżawę przedmiotowego terenu (dowód: przesłuchanie stron);*

*- wystąpienie przez stronę pozwaną do strony powodowej pismem z dnia 18.04.2012r. o wskazanie rachunku bankowego, na który ma dokonywać zapłaty czynszu z tytułu umowy poddzierżawy za okres od 8.05.2012r. (fakt ten potwierdza również treść przesłuchania obu stron postępowania);*

*- fakt, iż od 2005r. do chwili wniesienia pozwu strona powodowa nie występowała do strony pozwanej z żądaniem wydania nieruchomości, przyznając tym samym, że łączy ją ze stroną pozwaną umowa dzierżawy (dowód: przesłuchanie stron);*

*2/ nieuprawnionym ustaleniu przez Sąd I instancji, że czynsz dzierżawny, zapłacony przez stronę pozwaną za okres od dnia 1.03.2005r. do dnia 7.05.2012r., stanowi odszkodowanie za bezumowne korzystanie z nieruchomości, podczas gdy strona powodowa już od 2005r. знаła treść stosunku prawnego, w który wstąpiła po rozwiązaniu umowy dzierżawy z (...), a następnie przez wiele lat akceptowała fakt, że umowa poddzierżawy nadal obowiązuje - występując z powództwem o wydanie nieruchomości dopiero po 7 latach od wstąpienia w umowę poddzierżawy i po upływie okresu, za który strona pozwana uiściła z góry czynsz (czynsz opłacono z góry do maja 2012r., a pozew wniesiono dopiero czerwcu 2012r.), co potwierdza zgromadzony w sprawie materiał dowodowy (w szczególności wskazany w pkt I powyżej);*

*3/ błędnym ustaleniu, iż strona powodowa i strona pozwana, po wygaśnięciu umowy dzierżawy łączącej stronę powodową z (...), nie pozostawały związane żadną umową, tak więc zapis na sąd polubowny, wynikający z treści umowy łączącej (...) ze stroną pozwaną, nie może znaleźć zastosowania w niniejszej sprawie, podczas gdy ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika jednoznacznie, że umowa pomiędzy stroną powodową a stroną pozwaną obowiązuje nieprzerwanie od 2005r., kiedy to rozwiązaniu uległa umowa dzierżawy zawarta pomiędzy stroną powodową a (...), a tym samym strona powodowa wstąpiła do umowy poddzierżawy w miejsce (...) (poprzedniego dzierżawcy);*

**II/ naruszenie przepisów prawa materialnego, a to:**

*1/ art. 668 § 1 k.c. w zw. z art. 694 k.c. poprzez niewłaściwe ich zastosowanie i mylne przyjęcie, że umowa dzierżawy jest w swej istocie tożsama z umową najmu, co pozwala uznać, iż rozwiązanie umowy dzierżawy względem poddzierżawcy niesie takie samego skutki jak rozwiązanie umowy najmu względem podnajemcy tj., że stosunek poddzierżawy rozwiązał się z chwilą zakończenia stosunku dzierżawy;*

*2/ niezastosowanie art. 694 k.c., który wskazuje na odrębność umowy dzierżawy od umowy najmu, nakazując jedynie odpowiednie stosowanie do umowy dzierżawy przepisów o najmie, a zatem stosowanie przepisów o najmie tylko o tyle, o ile przepisy dotyczące dzierżawy (w szczególności art. 698 k.c.) nie regulują odmiennie określonych sytuacji; w konsekwencji, stosowanie przepisów*

***o najmie musi uwzględnić specyfikę umowy dzierżawy i fakt, że jest ona całkowicie odrębną umową;***

***3/ art. 222 § 1 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i w konsekwencji nakazanie stronie pozwanej wydania nieruchomości, mimo że z ustalonego stanu faktycznego sprawy wynika jednoznacznie, iż strona pozwanej przysługuje skuteczne uprawnienie do władania przedmiotową nieruchomością (na skutek wstąpienia strony powodowej do umowy poddzierżawy w miejsce (...), w związku z wygaśnięciem umowy dzierżawy), a tym samym nie zaistniały określone w ww. przepisie przesłanki, uprawniające stronę powodową do skutecznego żądania wydania nieruchomości;***

***4/ art. 222 § 1 k.c. w zw. z art. 224 § 1 k.c. i art. 7 k.c. poprzez ich błędne zastosowanie i w konsekwencji nieuprawnione przyjęcie, że czynsz dzierżawny płatny za okres począwszy od 1 marca 2005 r. do 7 maja 2012 r. był w rzeczywistości odszkodowaniem za bezumowne korzystanie z nieruchomości, podczas gdy jakiegokolwiek odszkodowanie w tym zakresie nie jest należne od posiadacza w dobrej wierze, za jakiego to bezsprzecznie uznać należy stronę pozwaną;***

***5/ błąd w subsumcji przepisów art. 65 k.c. w zw. z art. 56 oraz art. 60 k.c. i § 20 umowy poddzierżawy z dnia 14 maja 2001r. do ustalonego stanu faktycznego, poprzez nadanie § 20 ww. umowy poddzierżawy znaczenia niezgodnego z jego treścią i rzeczywistym celem oraz w konsekwencji nieuprawnione przyjęcie, że stron niniejszego postępowania nie wiąże zawarty w ww. umowie zapis na sąd polubowny.***

***Wskazując na powyższe zarzuty skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości oraz odrzucenie pozwu na podstawie art. 1165 § 1 k.p.c., z uwagi na fakt, iż strony niniejszego postępowania wiąże zapis na sąd polubowny, zgodnie z którym wszelkie spory wynikające z umowy poddzierżawy winny być rozstrzygane przez Sąd Arbitrażowy przy Krajowej Izbie Gospodarczej w W.. Względnie, w razie uznania przez Sąd, iż zapis na sąd polubowny nie wiąże stron, wniosła o oddalenie powództwa w całości.***

***Ewentualnie wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości oraz przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.***

***Jednocześnie wniosła o zasądzenie od strony powodowej na rzecz interwenienta ubocznego zwrotu kosztów postępowania według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje. (apelacja interwenienta ubocznego k. 561 – 567, tom III)***

Powódka wniosła o oddalenie apelacji pozwanej w całości i apelacji interwenienta ubocznego w całości, zasądzenie od pozwanej oraz od interwenienta ubocznego na rzecz powódki zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego wg norm przepisanych. (odpowiedź na apelacje k. 599- 604, tom IV)

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

Apelacje pozwanej i interwenienta ubocznego nie zasługują na uwzględnienie. Rozstrzygnięcie Sądu I instancji jest prawidłowe pomimo częściowo błędnego uzasadnienia.

W obecnie obowiązującym przepisach kodeksu postępowania cywilnego postępowanie apelacyjne oparte jest na apelacji pełnej cum beneficio novorum, której istota polega na tym, że sąd drugiej instancji rozpoznaje sprawę ponownie, to znaczy jeszcze raz bada sprawę rozstrzygniętą przez sąd pierwszej instancji. Sąd drugiej instancji, zachowując pełną swobodę jurysdykcyjną, ograniczoną jedynie granicami zaskarżenia, ma obowiązek merytorycznie

rozpoznać sprawę, nie ograniczając się tylko do skontrolowania legalności orzeczenia wydanego przez sąd pierwszej instancji. Rozpoznając sprawę - odmiennie niż sąd kasacyjny - kontynuuje postępowanie rozpoczęte w sądzie pierwszej instancji.

O rozpoznawczym charakterze apelacji pełnej niewątpliwie świadczy treść art. 378 k.p.c., stwierdzającego, że sąd drugiej instancji „rozpoznaje sprawę”, nie zaś sam środek odwoławczy, a także art. 382 k.p.c., zgodnie z którym Sąd drugiej instancji orzeka „na podstawie materiału zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji oraz

w postępowaniu apelacyjnym”. Jest zatem sądem, który przeprowadza - jeśli zachodzi konieczność - własne postępowanie dowodowe, w którym istnieje możliwość powtórzenia i uzupełnienia dowodów przeprowadzonych w sądzie pierwszej instancji oraz uwzględnienia nowych faktów i dowodów, jeżeli nie mogły być powołane w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji, albo gdy potrzeba ich powołania wynikła później (art. 381 k.p.c.). Sąd drugiej instancji, będąc sądem meriti zobligowany jest - bez względu na stanowisko stron oraz zakres zarzutów - zastosować właściwe przepisy prawa materialnego. W judykaturze istotę postępowania apelacyjnego najszerszej przedstawił Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów, mającej moc zasady prawnej z 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07 (OSNC 2008, nr 6, poz. 55),

w której stwierdził, że sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiążą go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego;

w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania.

Skoro istotą postępowania apelacyjnego jest merytoryczne sądzenie sprawy, to sąd drugiej instancji ma nie tylko uprawnienie, ale wręcz obowiązek rozważenia na nowo całego zebranego w sprawie materiału oraz dokonania jego własnej, samodzielnej i swobodnej oceny, w tym oceny dowodów zgromadzonych w postępowaniu przed sądami obu instancji. Kwestia wykorzystania materiału, na podstawie którego sąd drugiej instancji ma obowiązek rozstrzygnąć sprawę, objęta jest regulacją przyjętą

w art. 382 k.p.c. (stanowisko takie zajął Sąd Najwyższy- Izba Cywilna w Postanowieniu z 08.04.2011r., II CSK 474/10, opubl.: Legalis).

Sąd odwoławczy, wydając wyrok zobowiązany jest, po dokonaniu własnych ustaleń na podstawie materiału zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji oraz

w postępowaniu apelacyjnym, wskazać w uzasadnieniu swego orzeczenia, na jakich dowodach je oparł, a także umotywić, jakim dowodom odmówił wiarygodności (wyrok Sądu Najwyższego z 9 września 2002 r., II CKN 615/00). Tylko w sytuacji, gdy dokonane przez sąd pierwszej instancji ustalenia faktyczne i ocena dowodów nie budzą zastrzeżeń i potwierdzone zostały przez sąd drugiej instancji, nie zachodzi konieczność przeprowadzania - w uzasadnieniu orzeczenia tego sądu - na nowo oceny każdego ze zgromadzonych w sprawie dowodów; w takim przypadku sąd drugiej instancji może ograniczyć się do stwierdzenia, że podziela ocenę sądu pierwszej instancji, szerzej motywując tylko te ustalenia i oceny, które były kwestionowane w apelacji.

Obowiązek dokonywania ustaleń faktycznych w postępowaniu odwoławczym istnieje niezależnie od tego, czy wnoszący apelację podniósł zarzut dokonania wadliwych ustaleń faktycznych lub ich braku, a użyte w art. 378 § 1 k.p.c. sformułowanie, iż sąd drugiej instancji rozpoznaje sprawę „w granicach apelacji”, oznacza w szczególności, że sąd odwoławczy dokonuje własnych ustaleń faktycznych, prowadząc lub ponawiając dowody albo poprzestając na materiale zebranym

w pierwszej instancji i kontroluje prawidłowość postępowania przed sądem pierwszej instancji, pozostając związany zarzutami przedstawionymi w apelacji, jeżeli są dopuszczalne (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 04.04.2012r., II UK 311/11, opubl.: Legalis).

Sąd Okręgowy na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego ustalił następujący stan faktyczny:



W dniu 20 marca 2000 roku (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w Ł. i Agencja (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. zawarły umowę nazwaną umową dzierżawy. Przedmiot zawartej umowy była część nieruchomości, prawa użytkownika wieczystego nieruchomości położonej w Ł. przy ul (...) oznaczonej jako działki nr (...), o powierzchni 6132 m<sup>2</sup>. Agencja (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością oświadczyła, że przedmiot dzierżawy będzie wykorzystywała w celu modernizacji i zmiany położenia magistrali ciepłej, budowy i eksploatacji pawilonu handlowo –  
- usługowego o powierzchni około 2000 m<sup>2</sup> i wysokości do 6,5 m posadowionego w granicach terenu określonego w § 1 ust. 2 umowy, budowy i eksploatacji parkingu otwartego na około 100 stanowisk na potrzeby pawilonu handlowo –  
- usługowego, budowy i eksploatacji dróg dojazdowych i infrastruktury towarzyszącej od ulicy (...). Spółdzielnia wyraziła na to zgodę. Zmiana wykorzystania przedmiotu umowy wymagała pisemnej zgody spółdzielni.

Zgodnie z §7 umowa została zawarta na czas oznaczony, na okres 29 lat poczynając od daty jej zawarcia. W § 5 umowy strony ustaliły zasady płatności czynszu. Za okres pierwszych 20 lat liczonych od zawarcia umowy wysokość czynszu rocznego ustalona została na kwotę 50.000,00 zł plus Vat za 1 rok dzierżawy, co za okres 20 lat umowy dało kwotę 1.000.000 złotych plus Vat płatną w dwóch częściach. Pierwsza część w kwocie 200.000,00 złotych plus Vat miała zostać zapłacona na konto spółdzielni w dniu podpisania umowy. Druga część w kwocie 800.000,00 zł plus Vat miała zostać zapłacona w terminie 7 dni po uzyskaniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu. Niezapłacenie drugiej części upoważniało spółdzielnię do rozwiązania umowy bez wypowiedzenia w drodze jednostronnego oświadczenia woli.

Po okresie 20 lat wysokość czynszu miała być ustalona z zastosowaniem miernika wartości zł w stosunku do USD przyjmując równowartość rocznego czynszu na dzień podpisania umowy jako odpowiednik 12.200 USD plus Vat. Czynsz miał być płatny w terminie do 31.03. każdego następnego roku aż do zakończenia umowy.

Poza czynszem Agencję (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością obciążały koszty opłat podatkowych związanych z przedmiotem umowy i inne obciążenia publiczno-prawne dotyczące przedmiotu umowy i wykonanych naniesień określonych w umowie oraz opłaty eksploatacyjne: woda, kanalizacja, energia elektryczna, wywóz śmieci, dozór itp. (§ 6).

Zgodnie z § 12 umowy spory mogące wyniknąć z wykonaniem umowy, strony poddały rozstrzygnięciu właściwym rzeczowo sądom powszechnym w Łodzi. (dowód: umowa dzierżawy z 20 marca 2000r. k. 100- 102)

W dniu 10 maja 2000 roku (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w Ł. i Agencja (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. podpisały aneks nr (...) do umowy z 20 marca 2000r., w którym między innymi w § 3 umowy dodały ustęp 3, w którym spółdzielnia oświadczyła, że jej zgoda na wykorzystanie przedmiotu dzierżawy zgodnie z § 3 ust. 1 umowy w zakresie eksploatacji, obejmuje również podnajem i poddzierżawę. (dowód: aneks nr (...) z 10 maja 2000r. k. 103)

W dniu 9 maja 2002 roku (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w Ł. i Agencja (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. podpisały aneks nr (...) do umowy z 20 marca 2000r. W aneksie tym strony między innymi w zmieniły § 1 ust. 2 –  
- przedmiotem dzierżawy jest część nieruchomości o powierzchni 4.671 m<sup>2</sup> (...), § 3 ust. 1 - dzierżawca oświadcza, że przedmiot dzierżawy będzie wykorzystywał w celu: 1. budowy i eksploatacji obiektów usługowych o powierzchniach wynikających

z wielkości dzierżawionego terenu i wysokościach zabudowy do 6,5 m posadowionych w granicach terenu, o którym mowa w § 1 ust. 2 tj. stacji obsługi samochodów

i myjni samochodowej, 2. budowy dróg dojazdowych i infrastruktury towarzyszącej od ulicy (...); § 4, w którym spółdzielnia wyraziła zgodę, aby dzierżawca we własnym zakresie poczynił nakłady związane z: a) budową obiektów usługowych

o powierzchniach wynikających z wielkości dzierżawionego terenu i wysokościach zabudowy do 6,5 m posadowionych w granicach terenu, o którym mowa w § 1 ust.

2 tj. stacji obsługi samochodów i myjni samochodowej, b) budową dróg dojazdowych

i infrastruktury towarzyszącej od ulicy (...) oraz wyraziła zgodę na bezpłatne

i bez ograniczeń korzystanie przez wydzierżawiającego z wybudowanej drogi. (dowód: aneks nr (...) z 9 maja 2002r. k. 227 -228, tom II)

W piśmie z dnia 28 maja 2005r. (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w Ł. na podstawie § 5 ust 2 złożyła oświadczenie

o rozwiązaniu umowy z dnia 20 marca 2000r. bez wypowiedzenia z powodu niedotrzymania kolejno ustalonych terminów zapłaty czynszu dzierżawnego. (dowód:

pismo z dnia 28 lutego 2005r. k. 111)

Wyrokiem z dnia 30 maja 2008 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi w sprawie sygn. akt XIII GC 634/07 z powództwa Agencji (...) –

- (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. przeciwko (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w Ł.

o ustalenie, że pomiędzy stronami istnieje ważna i wiążąca strony umowa dzierżawy

z dnia 20 marca 2000r., oddalił powództwo. (dowód: odpis wyroku z dnia 30 maja 2008 r. z uzasadnieniem w sprawie XIII GC 634/07 k. 112-124)

Wyrokiem z dnia 27 lutego 2009r. Sąd Okręgowy w Łodzi w sprawie X Ga 355/08 oddalił apelację powódki od wyroku Sądu Rejonowego dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi z dnia 30 maja 2008 roku, sygn. akt XIII GC 634/07. (dowód: odpis wyroku

z uzasadnieniem Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 27 lutego 2009r., sygn. akt

X Ga 355/08 k.125 – 139v)

W dniu 14 maja 2001 roku Agencja (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. (nazwana poddzierżawiającym) i (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

z siedzibą w W. (nazwana poddzierżawcą) zawarły umowę nazwaną umową poddzierżawy. Przedmiotem umowy była niezabudowana część nieruchomości

o powierzchni 1,700 m<sup>2</sup> położonej w Ł. przy ulicy (...) oznaczonej jako część działek o numerach (...). Poddzierżawiający oświadczył, że oddaje teren do użytkowania i pobierania pożytków poddzierżawcy, a poddzierżawca oświadczył, że teren przyjmuje do użytkowania i pobierania pożytków, w szczególności teren będzie wykorzystywał na cele wybudowania i prowadzenia na nim stacji szybkiej obsługi samochodów zgodnie ze standardami (...) i odpowiednimi przepisami prawa (§ 2). Umowa została zawarta na okres 20 lat od dnia wejścia w życie umowy

z możliwością jej przedłużenia o kolejne 8 lat (§3 pkt 1). Wydanie terenu miało nastąpić w terminie 14 dni roboczych od dnia, w którym zostaną łącznie spełnione warunki określone w § 3 ust. 3 punkty od a do f. Zgodnie z § 4 czynsz za okres pierwszych

10 lat trwania umowy strony ustaliły na kwotę stanowiącą równowartość w złotych polskich kwoty 240.000 USD według kursu średniego dolara amerykańskiego ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski w dniu podpisania protokołu przekazania terenu powiększoną o należny podatek Vat. Przez pozostały czas trwania umowy miesięczny czynsz miał wynosić kwotę stanowiącą równowartość w złotych polskich kwoty 2.000 USD za całą powierzchnię terenu, obliczoną według średniego kursu dolara amerykańskiego ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski w dniu podpisania protokołu przekazania terenu, powiększoną o należny podatek Vat. Sposób zapłaty czynszu został określony w § 5 umowy. Ponadto (...) spółka

z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. miała uiszczać opłaty z tytułu dostaw mediów, jak również opłaty za usuwanie ścieków i zwrócić kwoty płacone spółdzielni z tytułu zwrotu podatku od nieruchomości (§ 6 i § 7).

W § 20 strony postanowiły, że wszelkie spory wynikające z umowy będą rozstrzygane przez Sąd Arbitrażowy przy Krajowej Izbie Gospodarczej w W..

(dowód: umowa poddzierżawy z 14 maja 2001r. k. 104- 110)

Przekazania terenu (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. nastąpiło 7 maja 2002 r. (dowód: odpis protokołu z dnia 7 maja 2002 r. k. 266, tom II)

W dniu 30 lipca 2003 roku strony umowy z dnia 14 maja 2001 roku podpisały aneks nr (...), w którym między innymi zmieniły § 2 ust. 2 i § 10 ust. 3 umowy, przy czym ustępy poszczególnych § zostały nazwane punktami. (dowód: odpis aneksu nr 1 z dnia 30 lipca 2003r. k. 258-259, tom II).

W dniu 10 lutego 2004 roku strony zawarły aneks nr (...) do umowy poddzierżawy, w którym zmieniły § 3 ust. 1 nazwany punktem 1 i nadały mu brzmienie: „Niniejsza umowa jest zawarta na czas oznaczony od dnia jej wejścia w życie do dnia 20 marca 2029 r. (dalej „okres poddzierżawy”)”. ( dowód: odpis aneksu nr (...) z 10 lutego 2004r. k. 261, tom II)

W piśmie z dnia 18 czerwca 2003 roku (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. zwróciła się do (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w Ł. o złożenie oświadczenia o uregulowaniu czynszu dzierżawy przez (...) za okres 10 lat z góry począwszy od roku 2002 za grunt, na którym stoi stacja obsługi samochodów. (dowód: pismo z dnia 18 czerwca 2003r. k. 278, tom II)

W piśmie z dnia 4 sierpnia 2003 roku powodowa spółdzielnia oświadczyła, że firma (...) uregulowała czynsz dzierżawny za okres 10 lat z góry począwszy od 2002r. za grunt, na którym stoi stacja obsługi samochodów K. – F.. (dowód: pismo z dnia 4 sierpnia 2003 r. k. 276, zeznana prezesa zarządu powódki k. 404, 490 – - 493, tom III)

Następnie w oświadczeniu bez daty powódka wyraziła zgodę na wybudowanie stacji szybkiej obsługi pojazdów przez (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością na poddzierżawionym terenie przez Agencję (...) – - (...) sp. z o.o. w Ł..(dowód: oświadczenie k. 268, tom II).

Firma (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. uległa zmianie: z dniem 17 listopada 2003 roku na (...) spółka z ograniczona odpowiedzialnością, a następnie z dniem 10 czerwca 2008 roku na (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. (dowód: odpis pełny z KRS nr (...) k. 141 -148)

Pozwana wybudowała na nieruchomości użytkowanej na podstawie umowy z dnia 14 maja 2001 roku stację obsługi pojazdów i prowadzi tam działalność. (okoliczność bezsporna)

Spółdzielnia po wypowiedzeniu umowy zawartej z Agencją (...) – - (...) spółką z o.o. w Ł. przejęła teren posiadany przez spółkę, bez części nieruchomości będącej przedmiotem umowy z dnia 14 maja 2001r. (okoliczność bezsporna)

Po zakończeniu umowy z Agencją (...) spółką z o.o. w Ł. powódka starała się uregulować stosunki prawne z pozwaną. Rozmowy trwały od marca 2005 roku do maja 2012 roku, ostatecznie do zawarcia żadnej umowy nie doszło. Pozwana jako tytuł prawny do korzystania z części nieruchomości powódki wskazywała umowę z dnia 14 maja 2001r. (dowód:

pisma stron k. 149-178v, zeznania prezesa zarządu powódki k. 490 - 493, zeznania członka zarządu pozwanej k. 493 - 495, tom III )

W piśmie z dnia 14 lipca 2006r. powódka wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 108.800,00 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres od 1 marca 2005 roku do 30 czerwca 2006 roku i wskazywała numer rachunku bankowego, na który powinna nastąpić zapłata. ( dowód: odpis pisma z dnia 14 lipca 2006r. k.162)

W piśmie z dnia 18 kwietnia 2012 roku pozwana podała powódce dane spółki do wystawiania faktur za okres od 8 maja 2012 roku. (dowód: odpis pisma z dnia 18 kwietnia 2012 r. k. 291, tom II)

W maju 2012 roku strona pozwana zwróciła się do strony powodowej o wskazanie numeru rachunku bankowego, na który miał być płacony czynsz. Strona powodowa nie wskazała numeru rachunku. Pozwana nie wpłaciła powódce żadnych kwot tytułem czynszu. (dowód: zeznania prezesa zarządu powódki k. 490 - 493, zeznania członka zarządu pozwanej k. 493 - 495, tom III)

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił na podstawie dokumentów załączonych do akt sprawy, w szczególności umów, pism, oświadczeń, a także zeznań członków zarządów stron. Należy podkreślić, że prawdziwość, wiarygodność oraz moc dowodowa złożonych do akt dokumentów nie była przez strony kwestionowana.

W zasadzie stan faktyczny sprawy nie był sporny między stronami. Istota sporu sprowadza się bowiem do oceny obowiązywania i skutków prawnych zawartych umów.

W ocenie Sądu Okręgowego, umowa z dnia 20 marca 2000 roku nie może być uznana za umowę dzierżawy, a umowa z dnia 14 maja 2001 roku za umowę poddzierżawy.

Zgodnie z art. 693 § 1 k.c., wdzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków.

Dzierżawa pozwala dzierżawcy na korzystanie z rzeczy i pobieranie z niej pożytków, w tym także wytworzonych przez siebie. Te uprawnienia dzierżawcy są niezależne, a więc uprawnienie do używania przedmiotu dzierżawy nie ogranicza się tylko do zakresu, jaki jest niezbędny dla pobierania pożytków (tak też Z. Radwański, [w:] System, t. III, cz. 2, 1976, s. 352).

Przedmiot dzierżawy przynosić może zarówno pożytki naturalne, jak i cywilne.

Z jednej więc strony przyjmuje się, że istnieje katalog rzeczy, które mogą być jedynie przedmiotem najmu oraz rzeczy, które mogą być jedynie przedmiotem dzierżawy (por. np. orz. Sądu Najwyższego z 28.5.1958 r., III CR 263/58, OSNCK 1959, nr 4 poz. 110; z 12.5.1959 r., I CR 771/58, OSNCK 1960, nr 4, poz. 102;

z 19.1.1960 r., III CR 915/59, OSNCK 1961, nr 1, poz. 18. Problem szeroko omawia

P. Radomski, Umowy, s. 66-67). Z drugiej strony, wskazuje się, że rzeczy przynoszące pożytki stać się mogą przedmiotem zarówno umowy najmu, jak i dzierżawy, kluczowa jest natomiast wola stron i treść umowy (tak: P. Radomski, Umowy, s. 66-68;

A. Lichorowicz, [w:] System Pr. Pryw., t. 8, 2011, s. 182-183, Nb 5). Dla rozstrzygnięcia, która umowa (najmu czy dzierżawy) jest odpowiednia w odniesieniu do rzeczy przynoszącej pożytki, znaczenie ma ustalenie, czy pobieranie pożytków stanowi podstawowy cel (sens gospodarczy) danej umowy, czy ma znaczenie drugorzędne (tak: J. Panowicz-Lipska, [w:] System Pr. Pryw., t. 8, 2011, s. 14, 18, Nb 9, 15;

Z. Radwański, [w:] System, t. III, cz. 2, 1976, s. 260; H. Goik, Wokół pojęcia używanie rzeczy w kodeksowej umowie najmu oraz umowie najmu pojazdów, SIS 1979, Nr 5,

s. 18). Jeśli pobieranie pożytków pozostaje na drugim planie, wówczas nie ma żadnych przeszkód dla zawarcia umowy najmu rzeczy przynoszącej pożytki.

Przedmiotem dzierżawy może być tylko rzecz lub prawo (zob. art. 709 k.c.), które przynoszą pożytki ze swej natury lub przeznaczenia albo mogą przynosić pożytki (zob. wyr. SN z 23.3.2007 r., V CSK 476/06, Legalis). Umowa dzierżawy dotyczyć może zarówno rzeczy ruchomych, jak i nieruchomości. Przedmiotem dzierżawy może być nie tylko cała rzecz, ale również jej fizyczna część. Część ta powinna być jednak

w umowie oznaczona (np. na planie, rzucie kondygnacji, opisowo). Istotne jest rozróżnienie pożytków rzeczy (lub prawa) będącej przedmiotem dzierżawy, od pożytków (dochodów), które przynosi dana działalność gospodarcza wykonywana przy użyciu tej rzeczy (zob. P. Radomski, Umowy, s. 69-70. Zob. też orz. SN z 19.1.1960 r., III CR 915/59, OSNCK 1961, Nr 1, poz. 18; wyr. SN z 23.3.2007 r., V CSK 476/06, Legalis). Jeśli zatem przedmiotem umowy jest nieruchomość, a korzystający z niej prowadzi w jej ramach działalność gospodarczą przynoszącą dochód, umowa pozwalająca na korzystanie z tej nieruchomości stanowi umowę najmu, a nie dzierżawy. W praktyce obrotu ta granica się zaciera. Wielokrotnie zatem zawierane są umowy dzierżawy rzeczy, w sytuacji, gdy dzierżawca uzyskuje dochody ze stosunków prawnych zawieranych z podmiotami trzecimi w związku z usługami świadczonymi przy pomocy danej rzeczy. Rzecz w tym przypadku jest raczej narzędziem i sama pożytków nie przynosi. Nie jest np. umową dzierżawy, umowa na podstawie której przedsiębiorca przesyłowy korzysta z cudzej sieci przesyłowej i czerpie zysk ze sprzedaży odbiorcom energii czy paliwa przesyłanego tą siecią.

Jeżeli oddawany do używania obiekt dopiero przez biorącego w używanie ma być zorganizowany w przynoszące pożytki przedsiębiorstwo, to oddanie do używania gruntu i części zabudowań następuje w ramach umowy najmu (art. 659 § 1 k.c.), a nie dzierżawy w rozumieniu art. 693 § 1 k.c. (vide: wyrok Sądu Najwyższego z 30.05.2007r., IV CSK 71/07, opubl.: Legalis).

Pożytki, które rzecz przynosi mogą zostać wytworzone przez dzierżawcę lub pochodzić z samej rzeczy (np. owoce, plony, przychówek, piasek, żwir, glina). Mogą to być pożytki naturalne lub cywilne. Przedmiotem dzierżawy mogą być także zwierzęta. Potencjalnie każda rzecz może przynosić pożytki cywilne, dlatego należy badać treść umowy i jej cel gospodarczy (zob. też A. Lichorowicz, [w:] System Pr.Pryw., t. 8, 2011, s. 191, Nb 19). Co jest pożytkiem danej rzeczy powinno być rozstrzygane przy uwzględnieniu jej przeznaczenia. Przykładowo, nie jest pożytkiem gruntu jabłoni wycięta z sadu, jeśli przedmiotem dzierżawy jest właśnie ten sad (por. W. Pańko, Dzierżawa, s. 77).

Przedmiot dzierżawy stanowić mogą także przedsiębiorstwo oraz gospodarstwo rolne (zob. M. L., D., s. 11 i n.; J. W., D., s. 76 i n.; M. S., Charakter prawny umowy o oddanie mienia do odpłatnego, s. 81 i n.; E. N., Przedsiębiorstwo, s. 220 i n.). Przedmiotem dzierżawy w istocie jest prawo do przedsiębiorstwa, a nie samo przedsiębiorstwo w znaczeniu przedmiotowym (zob. E. Norek, Przedsiębiorstwo, s. 220).

Dzierżawa w odróżnieniu od najmu lub użyczenia pozwala nie tylko na korzystanie z rzeczy, ale także na pobieranie z niej pożytków. Ponadto, od użyczenia dzierżawa różni się konsensualnym charakterem umowy oraz odpłatnością. Przedmiotem dzierżawy mogą być nie tylko rzeczy, ale i prawa.

Ponieważ przedmiotem dzierżawy mogą być jedynie rzeczy dające pożytki, są więc nimi najczęściej grunty rolne, ale także przedsiębiorstwa (art. 751 k.c.), zwierzęta dające pożytki naturalne, torfowiska, glinianki itp.

Z praw dających pożytki wymienia się: prawo polowania, łowienia, papiery wartościowe, prawo do patentu, wzoru użytkowego (tak Z. R., J. P.-

-L., Zobowiązania, s. 156). Prawo pobierania pożytków obejmuje więc pożytki rzeczy (naturalne i cywilne), a także pożytki prawa.

Przypisanie charakteru prawnego umowie nawiązanej przez strony polega w istocie na podciągnięciu treści tej umowy pod konkretną normę prawną w szczególności zaś na ocenie, czy rozwiązania przyjęte w umowie spełniają ustawową definicję konkretnej umowy nazwanej, regulowanej przepisami k.c. Zatem, by umowa mogła być uznana za umowę dzierżawy jej postanowienia powinny odpowiadać ustawowej definicji tej umowy z art. 693 § 1 k.c. Dzierżawa jest tego rodzaju stosunkiem zobowiązaniowym, mocą którego jedna jej strona udostępnia korzystanie

z rzeczy drugiej stronie, przy czym aby umowa nabrała cech dzierżawy, osoba korzystająca z cudzej rzeczy, uprawniona musi być także do pobierania z niej pożytków, nadto konieczną cechą dzierżawy jest jej odpłatność.

W umowie zawartej w dniu 20 marca 2000r. pomiędzy Agencją (...) –  
- (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą  
w Ł. i (...) Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w Ł. określono jako przedmiot dzierżawy część nieruchomości (prawa użytkownika wieczystego nieruchomości położonej w Ł. przy ul (...) ...) o powierzchni 6132 m<sup>2</sup> (...). Agencja (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością oświadczyła, że przedmiot dzierżawy będzie wykorzystywała  
w celu modernizacji i zmiany położenia magistrali ciepłej, budowy i eksploatacji pawilonu handlowo – usługowego (...), budowy i eksploatacji parkingu otwartego na około 100 stanowisk na potrzeby pawilonu, budowy i eksploatacji dróg dojazdowych  
i infrastruktury towarzyszącej od ulicy (...) (§3 umowy).

Po zmianie wprowadzonej aneksem nr (...) z dnia 9 maja 2002 roku oświadczenie spółki brzmiało, że przedmiot dzierżawy będzie wykorzystywała w celu: budowy i eksploatacji obiektów usługowych o powierzchniach wynikających z wielkości dzierżawionego terenu i wysokościach zabudowy do 6,5 m posadowionych w granicach terenu, o którym mowa w § 1 ust. 2 tj. stacji obsługi samochodów  
i myjni samochodowej, budowy dróg dojazdowych i infrastruktury towarzyszącej od ulicy (...);

W umowie z 20 marca 2000 roku nie ma żadnych postanowień dotyczących prawa pobierania pożytków.

W umowie zawartej w dniu 14 maja 2001r. pomiędzy (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.i Agencją (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. przedmiotem umowy jest niezabudowana część nieruchomości o pow. 1700 m<sup>2</sup>.

Wprawdzie (...)spółka z ograniczoną odpowiedzialnością oświadczyła, że oddaje teren do używania i pobierania pożytków poddzierżawcy, a (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością oświadczyła, że teren przyjmuje do używania i pobierania pożytków, w szczególności teren będzie wykorzystywała na cele wybudowania i prowadzenia na nim stacji szybkiej obsługi samochodów (...) - § 2 umowy. Jednakże z postanowień umowy z 14 maja 2001r. nie wynika, że działki gruntu będące przedmiotem umowy przynosiły lub miały przynosić jakiegokolwiek pożytki.

W przypadku obu umów (z 20 marca 2000 roku i 14 maja 2001 roku) ich przedmiotem była nieruchomość, a korzystający z niej mieli wybudować obiekty i prowadzić w nich działalność gospodarczą przynoszącą dochód. W tym wypadku konieczne jest rozróżnienie pożytków rzeczy będącej przedmiotem umowy stron, od pożytków (dochodów), które przynosi dana działalność gospodarcza wykonywana przy użyciu tej rzeczy.

W ocenie Sądu Okręgowego, umowa z 20 marca 2000 roku pozwalająca na korzystanie z części nieruchomości powódki jest umową najmu, a nie dzierżawy,  
a umowa z dnia 14 maja 2001 roku jest umową podnajmu a nie umową poddzierżawy.

Zgoda powódki na poddzierżawę i podnajem nieruchomości nie daje podstaw do uznania, że pobieranie pożytków z tego tytułu stanowiło podstawowy cel umowy z 20 marca 2000 roku. W świetle postanowień umowy ewentualne przychody z tego tytułu miały znaczenie drugorzędne.

W ramach wykonania zawartych umów faktycznie strony określone jako dzierżawca i poddzierżawca nie były uprawnione do pobierania np. pożytków naturalnych rzeczy w postaci nieruchomości, a jedynie do korzystania z nieruchomości. Jednocześnie fakt uzyskiwania przychodów w związku z eksploatacją obiektów usługowych czy też usługami świadczonymi w stacji obsługi samochodów nie powinien być traktowany jako pobieranie pożytków

cywilnych rzeczy (nieruchomości), ponieważ to nie nieruchomość stanowiła przedmiot stosunku prawnego z klientami obiektów usługowych czy stacji, wobec czego nie można uznać, że nieruchomość przynosiła dochody na podstawie stosunku prawnego, a więc pożytki cywilne. Strony wskazały bowiem w umowie na dzierżawę nieruchomości.

Stosunek najmu zakończył się w związku z oświadczeniem powódki złożonym w dniu 28 lutego 2005r. na podstawie § 5 ust. 2 umowy z 20 marca 2000r. ( art. 673 § 3 k.c.).

Natomiast stosunek wynikający z zawartej przez najemcę umowy o podnajem rozwiązał się z chwilą zakończenia stosunku najmu na podstawie art. 668 § 2 k.c.

W tej sytuacji żądanie powódki wydania nieruchomości, której powódka jest użytkownikiem wieczystym na podstawie art. 222 § 1 k.c. jest w pełni uzasadnione.

W toku postępowania pozwana nie wykazała, że przysługuje jej skuteczne względem powódki uprawnienie do władania nieruchomością.

Przechodząc do oceny podniesionych w obu apelacjach zarzutów, w pierwszej kolejności rozważenia wymagają zarzuty dotyczące naruszenia przepisów kodeksu postępowania cywilnego, gdyż poprawność zastosowania przepisów prawa materialnego może być oceniana jedynie w odniesieniu do stanu faktycznego ustalonego zgodnie z zasadami procedury cywilnej (vide: uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z 2 lipca 2004 roku, w sprawie o sygn. akt II CK 409/03, Lex nr 148384).

***Nie sposób zgodzić się z zarzutem naruszenia art. 1165 § 1 k.p.c., polegającego na uznaniu, że stron nie wiąże zapis na sąd polubowny i nieodrzczenie pozwu.***

***Zgodnie z art. 1161 § 1 k.p.c. poddanie sporu pod rozstrzygnięcie sądu polubownego wymaga umowy stron, w której należy wskazać przedmiot sporu lub stosunek prawny, z którego spór wyniknął lub może wyniknąć (zapis na sąd polubowny).***

***Wbrew stanowisku pozwanej stron postępowania nie wiąże zapis na sąd polubowny wynikający z § 20 umowy z 14 maja 2001 r. Powódka nie była stroną tej umowy i nigdy nie wstąpiła w prawa którejkolwiek ze stron tej umowy.***

***Decyzję w przedmiocie zarzutu zapisu na sąd polubowny podniesionego przez pozwaną przed wdaniem się w spór co do istoty sprawy, Sąd Rejonowy powinien podjąć przed merytorycznym rozpoznaniem sprawy (art. 222 k.p.c.). Jest to jednak uchybienie procesowe, które nie zostało podniesione przez skarżących, a którego to Sąd Okręgowy nie bada z urzędu.***

Wbrew stanowisku skarżących, w rozpoznawanej sprawie brak jest podstaw prawnych do odrzucenia pozwu.

W ocenie Sądu Okręgowego, w większości pozbawione racji są też zarzuty naruszenia art. 233 §1 k.p.c. polegającego na braku wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego, wykroczeniu ponad zasadę swobodnej oceny dowodów i dokonanie oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego w sposób sprzeczny z zasadami doświadczenia życiowego, a także formułowaniu na podstawie przeprowadzonych dowodów wnioski, które wykraczają poza formalno-logiczne mechanizmy wnioskowania i poprawnego rozumowania, bądź pozostają w wewnętrznej sprzeczności z innymi wyprowadzonymi wnioskami a także dokonanie wybiórczej oceny zebranego materiału dowodowego, skutkujące poczynieniem błędnych ustaleń faktycznych.

Stosując zasadę swobodnej oceny dowodów według własnego przekonania, Sąd obowiązany jest przestrzegać zasad logicznego rozumowania, a więc może

z zebranego materiału dowodowego wyciągnąć wnioski tylko logicznie uzasadnione. Sąd może dać wiarę tym lub innym świadkom, czyli swobodnie oceniać ich zeznania, nie może jednak na tle tych zeznań budować wniosków, które

z nich nie wynikają. Przy ocenie dowodów tj. ich wiarygodności i mocy, istotną rolę odgrywają zasady doświadczenia życiowego.

Wszelchstronne rozważenie zebranego materiału oznacza uwzględnienie wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu oraz wszystkich okoliczności towarzyszących przeprowadzaniu poszczególnych środków dowodowych, a mających znaczenie dla ich mocy i wiarygodności (stanowisko takie zajął Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 26 czerwca 2003 roku, V CKN 417/01, LEX nr 157326).

W tym zakresie należy brać pod uwagę cały materiał sprawy. W wyniku swobodnej oceny dowodów sąd dokonuje selekcji zebranego materiału pod kątem widzenia istotności poszczególnych jego elementów. Dalszym założeniem prawidłowej oceny dowodów jest ich poprawna interpretacja: np. wykładnia dokumentu, wykładnia zeznań świadka itd.

Jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się pozostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo wbrew zasadom doświadczenia życiowego nie uwzględnia jednoznacznych, praktycznych związków przyczynowo - skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona.

W rozpoznawanej sprawie brak jest podstaw do przyjęcia, że rozstrzygnięcie Sądu I instancji jest sprzeczne z tymi okolicznościami, które zostały ustalone w toku postępowania. Nie można zarzucić temu Sądowi, iż wyprowadził logicznie błędny wniosek z ustalonych przez siebie okoliczności, czy też przyjął fakty za ustalone bez dostatecznej podstawy (fakty, które nie zostały potwierdzone materiałem), bądź przeciwnie - uznał za nieudowodnione pewne fakty mimo istnienia ku temu dostatecznej podstawy w zebranych materiale. Ustalenia faktyczne Sądu meriti w części były błędne, jednakże co do nich żadne zarzuty nie zostały sformułowane przez skarżących.

Ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego zostały zawarte na stronie 2, 3, 4 i 5 uzasadnienia (k. 533-536). W dalszej części są zawarte rozważania prawne.

Odnosnie zgody na poddzierżawę Sąd meriti ustalił, że w dniu 10 maja 2000 roku strony podpisały aneks do umowy dzierżawy na mocy, którego wydzierżawiający wyraził zgodę na podnajem i poddzierżawę i tych ustaleń pozwana nie kwestionuje. Stwierdzenie o wyrażeniu przez powódkę blankietowej zgody na poddzierżawę w aneksie do umowy dzierżawy nr (...) z 10 maja 2000 r. jest zawarte w rozważaniach prawnych i nie wiąże się w żaden sposób z oceną dowodów.

***Również ocena celu złożenia oświadczenia powódki z 4 sierpnia 2003r. została zawarta w rozważaniach prawnych i wiąże się z oceną prawną tego oświadczenia, a nie oceną dowodów. Ustalenia faktyczna dokonane na podstawie tego oświadczenia nie są kwestionowane przez pozwaną.***

***Z załączonych do akt pism jednoznacznie wynika, że powódka podejmowała działania zmierzające do określenia warunków dalszego korzystania przez pozwaną z nieruchomości powódki (pismo z 28.02.2005r., 02.06.2005r., 28.05.2005r., 12.04.2006r., 21.06.2006r., 15.01.2007r., 05.03.2009r., 20.12.2010r.). Pozwana konsekwentnie twierdziła, że cały czas wiąże ją umowa poddzierżawy z 14 maja 2001r. (pismo z 14.04.2005r., 14.09. 2005r., 25.07.2006r., 20.05.2009r., 09.05.2012r.).***

***W ocenie Sądu Okręgowego, chybiony jest też podniesiony przez interwenienta ubocznego zarzut sprzeczności poczynionych ustaleń faktycznych z zebrany w sprawie materiałem dowodowym.***



**Sprzecznosc ustalení sądu z treścią zebranego materiału ma miejsce wówczas, gdy rozstrzygnięcie sądu I instancji jest sprzeczne z tymi istotnymi dla rozstrzygnięcia okolicznościami, które sąd ustalił w toku postępowania, albo gdy wyprowadził logicznie błędny wniosek z ustalonych przez siebie okoliczności, albo wreszcie gdy sąd przyjął fakty za ustalone bez dostatecznej podstawy. Przez okoliczności w powyższym rozumieniu należy rozumieć okoliczności faktyczne. Chodzi tu bowiem jedynie o błędy dotyczące elementu faktycznego orzeczenia. Sąd II instancji bada, czy w stanie faktycznym sprawy nie zachodzą sprzeczności między poszczególnymi ustaleniami oraz czy stan faktyczny stanowi harmonijną całość. Zakres kontroli apelacyjnej nie obejmuje całej sfery faktycznej sprawy, ale tylko zebrany materiał procesowy. Zawsze jednak zarzut taki znajdzie uzasadnienie, gdy ustalenia sądu sprzeczne będą z materiałem, który uznał on za wiarygodny, albo też gdy dowody prowadzące do odmiennych wniosków nie będą przez sąd ocenione negatywnie.**

Z tą ostatnią sytuacją mamy do czynienia także, gdy sąd nie oceni wszystkich dowodów zebranych w sprawie bądź w uzasadnieniu stwierdzi, że daje wiarę wszystkim dowodom, mimo że pozostają one ze sobą w takim stosunku, że prowadzą do sprzecznych ze sobą wniosków.

**Ocena czy stronie pozwanej przysługuje względem strony powodowej skuteczne uprawnienie do władania nieruchomością jest oceną prawną i z całą pewnością nie może być podważana w ramach zarzutu sprzeczności ustaleń faktycznych z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym.**

**Stosunek podnajmu wiążący pozwaną rozwiązał się z chwilą zakończenia stosunku najmu i wbrew stanowisku interwenienta, powódka z mocy prawa nie stała się stroną umowy zwartej przez pozwaną.**

**Roszczenie Agencji (...) spółki**

**z o.o. w Ł. o zwrot nadpłaconego czynszu przedawniło się i powództwo spółki przeciwko spółdzielni z tego powodu zostało oddalone. Pozwana nie dokonała na rzecz powódki żadnych wpłat tytułem czynszu dzierżawnego, a więc nie może być mowy o zwrocie czynszu.**

**Fakt, że do daty wniesienia pozwu strona powodowa nie występowała do strony pozwanej z żądaniem wydania nieruchomości nie stanowi podstawy do uznania, że powódka przyznała, że łączy ją ze stroną pozwaną umowa dzierżawy.**

**Pozwana płaciła czynsz wyłącznie Agencji (...) spółce z o.o. w Ł. i nie jest on przedmiotem żądania w rozpoznawanej sprawie, tym samym nie ma znaczenia, czy czynsz, zapłacony przez stronę pozwaną za okres od dnia 1.03.2005r. do dnia 7.05.2012r., stanowi odszkodowanie za bezumowne korzystanie z nieruchomości.**

**W ocenie Sądu Okręgowego, zarzut naruszenia art. 328 §2 k.p.c., poprzez niedopełnienie obowiązku wskazania podstawy faktycznej rozstrzygnięcia (...) nie zasługuje na uwzględnienie.**

Powołany przepis art. 328 § 2 k.p.c. zobowiązuje sąd orzekający do wskazania w uzasadnieniu wyroku podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, a mianowicie: ustalenia faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów na których się oparł i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej oraz wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa.

**Naruszenie przepisu, określającego wymagania, jakim winno odpowiadać uzasadnienie wyroku sądu, może być ocenione jako mogące mieć istotny wpływ na wynik sprawy w sytuacjach tylko wyjątkowych, do których zaliczyć można takie,**

**w których braki w zakresie poczynionych ustaleń faktycznych i oceny prawnej są tak znaczne, że sfera motywacyjna orzeczenia pozostaje nieujawniona bądź ujawniona w sposób uniemożliwiający poddanie jej ocenie instancyjnej (stanowisko takie zajął Sąd Najwyższy w wyroku z 7 lutego 2001r, sygn. akt V CKN 606/00, opubl. Lex nr 53116).**

Sytuacja taka w rozpoznawanej sprawie nie występuje, gdyż treść uzasadnienia pozwala na odczytanie sfery motywacyjnej orzeczenia i poddanie go kontroli instancyjnej.

W związku z uznaniem przez Sądy Okręgowego, że umowa z 20 marca 2000r jest umową najmu a umowa z 14 maja 2001r. umową podnajmu, wszystkie zarzuty naruszenia prawa materialnego nie zasługują na uwzględnienie.

Pozwanej nie przysługuje skuteczne względem powódki uprawnienie do władania nieruchomością. Stosunek podnajmu wynikający z umowy zwartej przez pozwaną w dniu 14 maja 2001 r. rozwiązał się w dniu zakończenia stosunku najmu z umowy z dnia 20 marca 2000r. W tej sytuacji brak było podstaw do zastosowanie art. 222 § 1 k.c. in fine.

Przepis art. 668 § 2 k.c. miał wprost a nie odpowiednie zastosowanie do umowy z 14 maja 2001r., gdyż była to umowa podnajmu, a nie poddzierżawy.

Wbrew stanowisku Sądu Rejonowego, w uchwale Sadu Najwyższego z dnia 4 września 2009 roku, III CZP 62/09 (Lex 514214), nie znajduje potwierdzenia stanowisko, że stosunek poddzierżawy wygasa w chwili rozwiązania umowy dzierżawy i uchwała ta nie dotyczy stosownie przepisu art. 668 § 2 k.c. do umowy dzierżawy

w związku z art. 694 k.c. W uchwale tej Sąd Najwyższy stwierdził, że przepis art. 667 § 2 k.c. ma odpowiednie zastosowanie do dzierżawy (art. 694 k.c.).

W uzasadnieniu uchwały Sąd Najwyższy zajął się wykładnią użytego w z art. 694 k.c. sformułowania: do dzierżawy stosuje się odpowiednio przepisy o najmie

„z zachowaniem przepisów poniższych”, wśród których jest art. 696 k.c. stwierdzający, że dzierżawca powinien wykonywać swoje prawo zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki i nie może zmieniać przeznaczenia przedmiotu dzierżawy bez zgody wydzierżawiającego. Zdaniem Sądu Najwyższego, taka struktura normatywna - w tym użycie zwrotu „zachowanie przepisów”, będącego już archaizmem, ale w języku prawnym używanym powszechnie, oznaczającym przestrzeganie, stosowanie, „utrzymywanie” przepisów „w nienaruszonym stanie” - uzasadnia wniosek, że art.

695 i następane k.c. mają zastosowanie w pełni, wprost, bez jakichkolwiek ograniczeń, i jednocześnie wyłączają odpowiednie stosowanie przepisów o najmie w takim stopniu, w jakim powodowałyby to kolizję z „przepisami poniższymi”, tj. ograniczało, wyłączało lub deformowało zakres ich stosowania i przestrzegania („zachowania”). Oznacza to, że stosowanie przepisów o najmie, w tym art. 667 § 2 k.c., którego dotyczy rozstrzygane zagadnienie prawne, nie może zakłócać stosowania art. 696 k.c. w sposób niepozwalający na jego :zachowanie”.

W orzeczeniach Sądu Najwyższego jest prezentowane jednolite stanowisko, że zakończenie stosunku dzierżawy nie powoduje rozwiązania z mocy prawa stosunku poddzierżawy. Przeciwnie, rozwiązanie umowy dzierżawy powoduje, że trwająca nadal umowa poddzierżawy wiąże wydzierżawiającego z poddzierżawcą. (vide: wyrok Sądu Najwyższego z 25.11.2005r., V CK 370/05, opubl.: Legalis, wyrok Sądu Najwyższego z 20.07.2006r., V CSK 200/06, opubl.: Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izba Cywilna rok 2007, nr 4, poz. 61, str. 76)

W wyroku z 07.11.1997r., III CKN 249/97 Sąd Najwyższy stwierdził, że do poddzierżawy nie ma zastosowania art. 668 k.c. o najmie (opubl.: Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izba Cywilna rok 1998, nr 3, poz. 53, str. 77).

Stanowisko doktryny w tym przedmiocie jest niejednolite. W apelacjach skarżące powołały stanowiska doktryny aprobujące stanowisko Sądu Najwyższego.

W odpowiedzi na apelację powódka powołała wybrane krytyczne komentarze do stanowiska Sądu Najwyższego.

W rozpoznawanej sprawie są to rozważania czysto teoretyczne, ponieważ sporne umowy są umową najmu i podnajmu, a nie dzierżawą i poddzierżawą.

Nie sposób zgodzić się z pozwaną, że Sąd meriti błędnie zastosował art. 65 § 1 k.c. w zw. z art. 698 k.c., w zw. z art. 60 k.c. oraz w zw. z art. 63 § 1 k.c.

W art. 65 k.c. zostały określone ogólne dyrektywy wykładni mające zastosowanie do wszelkich oświadczeń woli. Przepis ten stanowi o tym, jak „tłumaczyć” oświadczenia woli. Oznacza to, że kwestia interpretacji oświadczenia woli strony jest zakreślona zasadami ujętymi w tym przepisie. Oświadczenia woli wymagają wykładni w celu ustalenia właściwego ich znaczenia, a w rezultacie w celu rozpoznania skutków prawnych, jakie one wywołują.

Ustalenie treści oświadczenia woli stron należy do ustaleń faktycznych. Natomiast wykładnia oświadczenia woli to zagadnienie prawne. Odbywa się na podstawie art. 65 k.c. i podlega kontroli apelacyjnej z urzędu, gdyż błędy w tym zakresie stanowią naruszenie przepisów prawa materialnego.

W orzecznictwie na gruncie art. 65 k.c. przyjmuje się tzw. metodę kombinowaną (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 2007 roku, II CSK 489/06, Lex nr 274245), która zakłada interpretację oświadczeń woli uwzględniającą jednoczesną realizację dwóch wartości: konieczność respektowania woli podmiotu składającego oświadczenie i potrzebę ochrony zaufania osób trzecich do treści złożonego oświadczenia. Stosowanie tej metody składa się z dwóch faz: w pierwszej decydujące znaczenie należy przypisać rzeczywistej woli stron, jeżeli natomiast okaże się, że strony nie przypisywały złożonemu oświadczeniu takiego samego znaczenia, należy przejść do drugiej fazy, w której w sposób obiektywny ustala się właściwe znaczenie oświadczenia, biorąc pod uwagę, jak adresat rozumiał jego sens i jak powinien ten sens rozumieć.

W drugiej fazie podstawową dyrektywą wykładni jest przypisanie oświadczeniu sensu, jaki z treścią komunikatu wiązać mógł potencjalny, racjonalny odbiorca.

O wykładni oświadczenia nie rozstrzyga sens przypisywany temu oświadczeniu przez konkretnego odbiorcę. Nie jest możliwe ustalenie, jak odbiorca rzeczywiście zrozumiał oświadczenie; będzie on interpretował oświadczenie w sposób korzystny ze względu na swój interes. Interpretacja ta odbiegać może od treści komunikatu. Oświadczeniu należy nadać sens, jaki nadałby mu typowy odbiorca, znajdujący się w pozycji adresata.

To, jak strony, składając oświadczenie woli, rozumiały je, można wykazywać zarówno za pomocą dowodu z zeznań świadków, przesłuchania stron, jak i innych środków dowodowych.

Sąd I instancji dokonał wykładni oświadczeń woli powódki złożonego w dniu 10 maja 2000r. zgodnie z art. 65 § 1 i 2 k.c. Oświadczenie to zostało złożone ponad rok przed zawarciem umowy z 14 maja 2001r. i postanowienia tej umowy nie mogły być wówczas znane.

Wbrew stanowisku pozwanej, Sąd meriti nie ustalił, że zgoda powódki została objęta wyłącznie aneksem nr (...) do umowy dzierżawy. Ustalenia faktyczne dotyczą również zgody wyrażonej w oświadczeniu bez daty. Dokonując oceny prawnej Sąd Rejonowy odniósł się jedynie do oświadczenia 10 maja 2000r. W stanie faktycznym sprawy nie budzi żadnych wątpliwości, że powódka wiedziała o zawarciu umowy z 14 maja 2001r. nazwanej przez strony umową poddzierżawy, wiedziała kim jest osoba podnajemcy zwana poddzierżawcą, znała sposób korzystania z przedmiotu umowy (realizacja i eksploatacja stacji obsługi samochodów przez pozwaną).

W ocenie Sądu Okręgowego, nie jest też trafny zarzut błędu w subsumcji przepisów art. 65 k.c. w zw. z art. 56 oraz art. 60 k.c. i § 20 umowy poddzierżawy

z dnia 14 maja 2001r. do ustalonego stanu faktycznego, poprzez nadanie § 20 ww. umowy poddzierżawy znaczenia niezgodnego z jego treścią i rzeczywistym celem.

Powódka nie była i nie jest stroną umowy z 14 maja 2001r. i dlatego też postanowienia tej umowy nie wiążą powódki.

Wbrew stanowisku interwenienta, Sąd I instancji nie przyjął, że umowa dzierżawy jest w swej istocie tożsama z umową najmu, uznał jedynie że do umowy poddzierżawy ma odpowiednie zastosowanie art. 668 § 1 k.c. w zw. z art. 694 k.c.

Do umowy podnajmu 14 maja 2001r. przepis art. 668 § 1 k.c. miał zastosowanie wprost.

W sytuacji gdy zawarte przez strony umowy były umową najmu i podnajmu przepis art. 694 k.c. nie ma w sprawie zastosowanie i nie zachodzi potrzeba analizowania odrębności umowy dzierżawy od umowy najmu.

Mając powyższe na uwadze i nie znajdując podstaw do wzruszenia z urzędu zaskarżonego orzeczenia, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił obie apelacje.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., art. 107 zd. 2 k.p.c. ( w stosunku do interwenienta ubocznego) w związku z art. 109 § 2 k.p.c. i art. 391 § 1 k.p.c. i zasądził od pozwanej i interwenienta ubocznego na rzecz powódki kwoty po 1.200,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym. Zasądzone kwoty stanowią wynagrodzenie pełnomocnika powódki będącego radcą prawnym, które zostało określone na podstawie z § 2 ust. 1 i 2, § 6 pkt 5, § 9 ust. 3, § 12 ust. 1 punkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (tekst jednolity Dz. U. nr 77 z 2013r. poz. 490).