



Sygn. akt I CSK 586/17

## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 28 września 2018 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Władysław Pawlak (przewodniczący)

SSN Anna Kozłowska (sprawozdawca)

SSN Marta Romańska

w sprawie z powództwa D. spółka z ograniczoną odpowiedzialnością W. Spółki  
komandytowej w W.

przeciwko P. S.A. w W.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 28 września 2018 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej

od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)

z dnia 21 kwietnia 2017 r., sygn. akt I ACa (...),

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi  
Apelacyjnemu w (...) do ponownego rozpoznania, pozostawiając  
temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania  
kasacyjnego.**

## UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy w W. wyrokiem z dnia 10 czerwca 2015 r. oddalił powództwo D. sp. z o.o. W. sp.k. w W. skierowane przeciwko P. S.A. w W. o zapłatę kwoty 645.751 zł, tytułem odszkodowania za szkodę wyrządzoną bezprawnym usunięciem powódki z dzierżawionej przez nią nieruchomości. Sąd Okręgowy ustalił, że spółka D. W. sp. z o.o. w W., poprzednik prawny powoda, zawarła z pozwaną w dniu 15 listopada 2006 r. umowę dzierżawy nieruchomości położonej w W., w rejonie ulicy C., o łącznej powierzchni 5.474 m<sup>2</sup>, stanowiącej części działek ewidencyjnych: nr 19/1 o powierzchni 3.766 m<sup>2</sup> i nr 8 o powierzchni 1.708 m<sup>2</sup>. Zgodnie z § 2 ust. 1 umowy, celem dzierżawy było zaopatrzenie budowy obiektu biurowego realizowanego przez powoda przy ul. C. Paragraf 2 ustęp 2 umowy przewidywał, że w przypadku zmiany zakresu i rodzaju prowadzonej działalności w zakresie umowy dzierżawca (powód) zobowiązany jest uzyskać zgodę wydzierżawiającego (pozwanego) i zawrzeć stosowny aneks do umowy. Okres dzierżawy, pierwotnie przewidziany od 1 grudnia 2006 r. do dnia 1 grudnia 2008 r., aneksem z dnia 19 marca 2007 r. został wydłużony do 30 listopada 2016 r. Zgodnie z § 6 umowy do obowiązków dzierżawcy należało m.in.: wykorzystywanie przedmiotu dzierżawy na cele wskazane w § 2, wszelkie zmiany w tym zakresie wymagały zgody wydzierżawiającego (pkt 1 § 6); uzyskanie pisemnej zgody wydzierżawiającego na prowadzenie wszelkich prac adaptacyjnych, inwestycyjnych oraz wymaganych uzgodnień kompetentnych służb jednostek wydzierżawiającego, przy czym wydzierżawiający miał dołożyć wszelkich starań, aby współpraca z dzierżawcą była prowadzona w sposób konstruktywny, zwłaszcza w zakresie wykorzystywania przedmiotu dzierżawy na cele wskazane w § 2 umowy (pkt 3); zabudowa płytami drogowymi lub przejazdowymi terenu, który będzie przeznaczony na drogę dojazdową lub plac składowy (pkt 4); przestrzeganie przepisów przeciwpożarowych oraz zapewnienie wymagań ochrony przeciwpożarowej określonych w odrębnych przepisach i normach, przepisów BHP, sanitarno-epidemiologicznych oraz mienia wraz z ponoszeniem kosztów ubezpieczenia z tego tytułu i innych ryzyk mogących jemu zaszkodzić (pkt 6); umożliwienie przedstawicielowi P. dostępu do przedmiotu dzierżawy w celu

przeprowadzenia kontroli sposobu jego użytkowania (pkt 8); utrzymywanie estetycznego wyglądu przedmiotu dzierżawy oraz czystości w jego bezpośrednim otoczeniu (pkt 9).

Strony w umowie określiły również warunki rozwiązania umowy. Paragraf § 8 ust. 1 pkt b) umowy wskazywał, że wydzierżawiający miał prawo rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym bez zwrotu poniesionych przez dzierżawcę nakładów na przedmiot dzierżawy w przypadku naruszenia postanowień zawartych w umowie. W § 8 ust. 3 przewidziano, że w przypadku rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym, dzierżawca zrzeka się roszczeń odszkodowawczych w zakresie zwrotu poniesionych nakładów, a czynił to na własny koszt i ryzyko; nakłady te nieodpłatnie przejść miały na własność wydzierżawiającego z chwilą rozwiązania umowy, z wyłączeniem nakładów związanych z wybudowaniem na dzierżawionym terenie wytwórni betonu, które dzierżawca będzie uprawniony zdemontować i zatrzymać. Zgodnie z § 10 umowy, dzierżawca po zakończeniu dzierżawy zobowiązany był do zwrotu przedmiotu dzierżawy w terminie wskazanym przez wydzierżawiającego i w należyтым stanie wynikającym z jego prawidłowej eksploatacji. Przekazując przedmiot umowy dzierżawca zobowiązany był do usunięcia wszelkich budowli i urządzeń, które nie były wcześniej uzgodnione, jak również składowanych rzeczy i zainstalowanych urządzeń.

Umowę dzierżawy podpisał ówczesny dyrektor Zakładu P. J. T.

Wkrótce okazało się, że nieruchomości jest pilnie potrzebna w związku z modernizacją linii kolejowej na odcinku W. – Z. – W. -O. i pozwany otrzymał polecenie przekazania jej wykonawcy tej inwestycji.

Pracownicy pozwanego dokonując kontroli zauważyli, że D. W. sp. z o.o. wykonała szereg prac adaptacyjnych nie uzyskując pisemnej zgody wydzierżawiającego. Prace polegały m.in. na zorganizowaniu na dzierżawionym terenie parkingu samochodowego dla celów innych niż przewidzianych w umowie, z oznaczeniem numerów miejsc parkingowych, szlabanem oraz budką przeznaczoną dla osoby dozorującej, a także, że dzierżawca zamontował na nieruchomości oświetlenie na wkopanych w ziemię betonowych palach i ogrodził teren ogrodzeniem z blachy trapezowej o wysokości około 2 metrów. Stan taki naruszał § 6 pkt 3 umowy dzierżawy.

W dniu 28 grudnia 2007 r. pozwany wezwał D. W. sp. z o.o. do wydania nieruchomości, wskazując w tym piśmie, że umowa została zawarta przez osobę nieuprawnioną, z naruszeniem zakresu posiadanych przez nią pełnomocnictw. W piśmie tym pozwany wskazał nadto, że nie mógł oddać nieruchomości w dzierżawę, ponieważ właścicielem gruntu jest Skarb Państwa, z którym zawarł umowę użyczenia, a ta wykluczała oddanie gruntu w dzierżawę bez zgody właściciela.

Prowadzone przez strony negocjacje, zmierzające do ugodowego rozwiązania umowy, nie przyniosły rezultatu. Pozwany wskazał jako nieprzekraczalny termin oddania przedmiotu dzierżawy 1 marca 2008 r., powód przedstawił swoje propozycje to jest pozyskanie terenu na budowę zaplecza wraz z dojazdem oraz zwrot nakładów poniesionych na dzierżawiony teren. W toku tych negocjacji, pozwana w piśmie z dnia 16 stycznia 2008 r. złożyła oświadczenie o rozwiązaniu umowy dzierżawy w trybie natychmiastowym, powołując jako podstawę § 8 ust. 1 pkt b umowy, z uwagi na naruszenie § 6 pkt 1 i 3. Termin opuszczenia nieruchomości został wyznaczony do 22 stycznia 2008 r. Pismem z dnia 18 stycznia 2008 r. powódka została ponownie wezwana do opuszczenia i wydania nieruchomości, do dnia 22 stycznia 2008 r. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu, pozwany, w nocy z 22 na 23 stycznia 2008 r., korzystając z pomocy grupy funkcjonariuszy Służby Ochrony (...) oraz innych osób, którzy na przedmiotową nieruchomość przybyli drezyną, usunął urządzenia zamontowane przez D. W. sp. z o.o., tj. usunął parking przez zdemontowanie kostki brukowej i płyt betonowych, rozebrał ogrodzenie, usunął oświetlenie oraz inne naniesienia. Do powyższych czynności użyto m.in. buldożerów.

Nakłady, jakie powód poczynił na dzierżawionej nieruchomości i dodatkowe koszty w związku z koniecznością zmiany lokalizacji zaplecza budowy zostały przez niego ustalone na kwotę dochodzoną pozwem; kwota ta obejmowała m.in. koszty urządzenie oświetlenia, ogrodzenia terenu, drogi i parkingu.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd I instancji uznał, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie. W związku ze stanowiskiem w procesie najpierw pozwanego a następnie powoda, że umowa dzierżawy została w imieniu pozwanego podpisana przez osobę nie mającą do tego umocowania, Sąd Okręgowy uznał, że decydujące znaczenie ma stanowisko powoda, który twierdził,

że podpisujący umowę J. T. był do tej czynności umocowany. Wyraził pogląd, że zaniegowanie przez powoda tej okoliczności dopiero w toku procesu jest objęte prekluzją. Ponieważ żadna ze stron aż do pierwszego zamknięcia rozprawy nie kwestionowała ciągu pełnomocnictw, to odmienne, późniejsze, twierdzenia powódki są spóźnione. Wskazał, że pozwany wycofał się zarzutu braku umocowania J. T. do zawarcia umowy, a okoliczność, że istniały niezbędne zgody i pełnomocnictwa wynikała z zeznań J. T., przesłuchanego w charakterze świadka. Wskazał również, że brak zgody właściciela na wydzierżawienie nieruchomości nie wpływał na ważność umowy z poddzierżawcą, mógł jedynie stanowić podstawę wypowiedzenia umowy dzierżawy i odzyskania przedmiotu dzierżawy przez właściciela.

W tej sytuacji, w ocenie Sądu decydująca dla rozstrzygnięcia sporu była już tylko wykładnia postanowień § 6 pkt 3, 4, 6 i 9 umowy, dotyczących obowiązków dzierżawcy, z których wynikał w szczególności obowiązek uzyskania zgody pozwanego na prace adaptacyjne i inwestycyjne. Sąd nie miał wątpliwości, że wykonane przez powoda prace na dzierżawionym terenie w postaci parkingu, oświetlenia oraz ogrodzenia stanowiły prace adaptacyjne w rozumieniu § 6 pkt 3 umowy dzierżawy, a zatem do ich zrealizowania niezbędna była zgoda pozwanego, o którą powód się nie zwracał. Ocena ta prowadziła do wniosku, że powód w trakcie realizacji umowy naruszył jej postanowienia, co uprawniało pozwanego do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym, zgodnie z § 8 ust. 1 umowy bez zwrotu poniesionych przez powoda nakładów na przedmiot dzierżawy. Sąd nie znalazł podstaw do podzielenia stanowiska powoda, że rozwiązanie umowy stanowiło nadużycie przez pozwanego przysługującego mu prawa.

W świetle tych ocen, Sąd Okręgowy, jakkolwiek uznał, że pozwany dopuścił się samowoli usuwając powoda z nieruchomości, to jednakowoż nie dopatrył się możliwości przypisania pozwanemu odpowiedzialności odszkodowawczej, a to wobec braku szkody po stronie powoda. Powód nie poniósł szkody z uwagi na to, że na skutek rozwiązania umowy, zgodnie z jej postanowieniami, wszystkie nakłady poniesione przez niego na nieruchomości przeszły na własność pozwanego a powód zrzekł się roszczeń odszkodowawczych; zabranie a także zniszczenie dotyczyło zatem rzeczy stanowiących własność pozwanego. Ponadto, w odniesieniu do pewnych wydatków powoda objętych kwotą dochodzoną pozwem,

w ocenie Sądu Okręgowego, między samowolnym zachowaniem pozwanego a uszczerbkiem wskazywanym jako szkoda, nie było związku przyczynowego.

Sąd Apelacyjny w W. wyrokiem z dnia 21 kwietnia 2017 r. oddalił apelację powoda. Zaakceptował ustalenia faktyczne sądu pierwszej instancji i podzielił ich ocenę prawną. W kwestii braku umocowania J. T. do zawarcia umowy dzierżawy (powód w apelacji skutki braku umocowania lokował w płaszczyźnie nieważności umowy) Sąd Apelacyjny wyraził pogląd, że te twierdzenia powoda są sprekludowane, wskazał też, że pozwana w sprzeczności od wyroku zaocznego nie podważała kompetencji J. T. do zawarcia umowy a także zauważył, że skoro umocowanie tego świadka nie było kwestionowane ani na etapie zawarcia umowy ani w czasie jej wykonywania, to pozwalało to na wniosek, że umowa została zawarta co najmniej *per facta concludentia* oraz, że doszło do dorozumianego potwierdzenia czynności rzekomego pełnomocnika. Odpierając rzeczony zarzut apelacji, Sąd Apelacyjny stwierdził również, że teza powoda, iż J. T. nie miał umocowania do zawarcia i rozwiązania umowy nie znalazła potwierdzenia w materiale dowodowym „do czego szczegółowo w uzasadnieniu odniósł się Sąd Okręgowy. Pozostaje, zatem odesłać autora apelacji do ponownej lektury uzasadnienia wyroku”. Z kolei, zarzut apelacji, że § 10 umowy stanowiący o obowiązku dzierżawcy usunięcia po zakończeniu dzierżawy wszelkich niezgodnionych budowli i urządzeń, Sąd Apelacyjny odparł stwierdzeniem, że przepis ten dotyczy sytuacji, gdy dzierżawa kończy się z upływem czasu, na jaki została zawarta, a nie ma zastosowania w razie wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym. Stąd też, w razie takiego wypowiedzenia, zastosowania miały uregulowania z § 8 umowy. Jako prawidłowe ocenił również stanowisko Sądu pierwszej instancji, że powód wykorzystywał grunt niezgodnie z celem umowy, zamiast bowiem jako zaplecze budowy i ewentualnej drogi dojazdowej, zorganizował na nieruchomości parking. Stan ten i poczynienie nakładów niezgodnionych z wydzierżawiającym uzasadniło rozwiązanie umowy. Postanowienia umowy objęte § 8 pkt 3 są ważne i nie naruszają zasady swobody umów wynikającej z art. 353<sup>1</sup> k.c. Stwierdził nadto, że „nie widzi także naruszenia przepisu art. 5 k.c. przez nadużycie prawa przez pozwanego co do uniknięcia konieczności rozliczenia nakładów”. Dodał, że co prawda „doszło po stronie

pozwanej do nadużycia prawa poprzez naganny sposób odebrania rzeczy i samowolę w tym zakresie”, to jednak nie miało to znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

W skardze kasacyjnej od wyroku Sądu Apelacyjnego, opartej na obu podstawach z art. 398<sup>3</sup> § 1 k.p.c., powód, w ramach podstawy materialnoprawnej, zarzucił naruszenie art. 65 § 1 i 2 k.c. w związku z art. 353<sup>1</sup> oraz art. 354 § 1 i 2 k.c. przez ich niewłaściwe zastosowanie, a w konsekwencji dokonanie nieprawidłowej wykładni poszczególnych postanowień umowy dzierżawy; naruszenie art. 361 § 1, a także art. 5 k.c. w związku z art. 64 ust. 1 i 2 w związku z art. 32 ust. 1 oraz z art. 21 ust. 2 Konstytucji RP przez niezastosowanie.

W ramach podstawy procesowej powód zarzucił naruszenie art. 479<sup>12</sup> § 1 k.p.c. w brzmieniu obowiązującym do dnia 3 maja 2012 r., przez zastosowanie konstrukcji prekluzji procesowej do jego twierdzeń o nieważności umowy zgłoszonych w toku postępowania oraz naruszenie art. 386 § 4, art. 378 § 1 i art. 391 w związku z art. 328 § 2 w związku z art. 387 § 2<sup>1</sup> k.p.c.

We wnioskach kasacyjnych powód domagał się uchylenia zaskarżonego wyroku i uwzględnienia powództwa w całości ewentualnie uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzuty z procesowej podstawy kasacyjnej są uzasadnione. Wobec odpowiedniego stosowania art. 328 § 2 k.p.c. w postępowaniu apelacyjnym (art. 391 § 1 k.p.c.) uzasadnienie sądu apelacyjnego nie musi co prawda zawierać wszystkich elementów wymaganych dla uzasadnienia orzeczenia sądu pierwszej instancji, powinno jednak zawierać takie elementy, które ze względu na treść apelacji i na zakres rozpoznania, są niezbędne dla oceny prawidłowości podjętego przez ten sąd rozstrzygnięcia. Uzasadnienie orzeczenia musi, więc wyjaśniać, na jakich, ustalonych przez sąd, faktach opiera się to rozstrzygnięcie i w jaki sposób fakty te sąd kwalifikuje w ramach zastosowanych przepisów prawa materialnego. Wyjaśnienie podstawy prawnej rozstrzygnięcia w orzeczeniu sądu drugiej instancji polega na ocenie wszystkich istotnych zarzutów prawnych podniesionych w apelacji (por. przykładowo postanowienie z dnia 23 września 2010 r., III CSK 288/08,

nie publ.; wyrok z dnia 18 sierpnia 2010 r., II PK 46/10, nie publ.; wyrok z dnia 26 stycznia 2011 r., I PK 168/10, nie publ.).

W sprawie istotne było i wymagało w pierwszej kolejności rozstrzygnięcia czy zawierając umowę i wypowiadając ją pozwany był należycie reprezentowany. Był to też wiodący zarzut apelacji ujęty w zarzuty naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. oraz art. 38 i art. 58 § 1 k.c. i rzeczą Sądu Apelacyjnego było, zgodnie z art. 378 § 1 k.p.c., odnieść się do nich w taki sposób, aby było wiadomo czy skarżący zarzuty te postawił zasadnie, czy też są one nieuzasadnione i dlaczego. Skarżący zakwestionował wnioskowanie Sądu pierwszej instancji o istnieniu ciągu pełnomocnictw dokonane przez ten Sąd na podstawie własnych zeznań świadka J. T., dokumentu pełnomocnictwa podpisanego przez J. N. i art. 231 k.p.c., m.in. z powodu pominięcia pozostałego materiału dowodowego, w tym wezwania do opuszczenia nieruchomości z 28 grudnia 2007 r., również podpisanego przez J. N. i zawierającego stwierdzenie o przekroczeniu umocowania przez osobę zawierającą umowę dzierżawy, a także pominięciu notatki z dnia 7 stycznia 2008 r. ze spotkania stron. Skarżący zakwestionował też to wnioskowanie z punktu widzenia konstrukcji prawnych, to jest teorii organu (art. 38 k.c.). Tymczasem Sąd Apelacyjny ograniczył się do teoretycznych uwag dotyczących art. 233 § 1 k.p.c., przy czym z uzasadnienia nie wynika, jakich konkretnie okoliczności ustalonych przez sąd pierwszej instancji uwagi te dotyczą. Sposób, w jaki Sąd Apelacyjny odniósł się do tych zarzutów pozwala więc stwierdzić, że zostały one zignorowane. Zwraca przy tym uwagę, że nie polega na prawdzie stwierdzenie Sądu Apelacyjnego jakoby w sprzeczności od wyroku zaocznego pozwany nie podnosił, iż J. T. nie był umocowany do zawarcia umowy dzierżawy. Pozwany taki zarzut w sprzeczności sformułował wprost (k. 30 akt sprawy, str. 3 sprzeciwu od wyroku zaocznego). Ponadto, skoro art. 378 § 1 k.p.c. nakłada na sąd drugiej instancji obowiązek rozpoznania sprawy w granicach apelacji, to oznacza to, że sąd ten ma obowiązek sporządzenia uzasadnienia wyroku w taki sposób, by zawierało ono przedstawienie oceny zarzutów apelacji. Odesłanie autora apelacji, jak to uczynił to Sąd Apelacyjny, do ponownej lektury uzasadniania zaskarżonego wyroku, rażąco uchybia powołanym wyżej przepisom kodeksu postępowania cywilnego.

Wniosek Sądu Apelacyjnego, że umowa została skutecznie (ważnie) zawarta, wyprowadzony z ocen dotkniętych wyżej wskazanymi wadliwościami, jest również wewnętrznie sprzeczny. Z jednej bowiem strony Sąd ten akceptując stanowisko Sądu pierwszej instancji o prawidłowym umocowaniu J. T., jednocześnie przyjmuje, że do zawarcia umowy doszło przez czynności konkludentne, co wg Sądu nastąpiło m.in. przez brak kwestionowania umocowania na etapie zawarcia umowy i w czasie jej wykonywania i po drugie przyjmuje, że do zawarcia umowy doszło przez dorozumiane potwierdzenie czynności rzekomego pełnomocnika. Sąd Apelacyjny podzielił również pogląd Sądu pierwszej instancji, że twierdzenia powoda o nieważności umowy z powodu braku umocowania J. T. są, w świetle art. 479<sup>12</sup> § 1 k.p.c., spóźnione. Jednocześnie Sąd ten nie wypowiedział się co do skuteczności/ważności oświadczenia woli złożonego przez J. T. o wypowiedzeniu umowy ze skutkiem natychmiastowym.

Argumentacja Sądu Apelacyjnego wymaga odniesienia się, w pierwszej kolejności do tego, czy istotnie mamy do czynienia z prekluzją procesową twierdzeń powoda o skutkach braku umocowania J. T. do składania oświadczeń woli w imieniu pozwanego. Przypomnieć należy, że na brak takiego umocowania powołał się pozwany i uczynił to w sprzecznie od wyroku zaocznego, zatem ta kwestia, bez naruszenia art. 479<sup>18</sup> § 3 w związku z art. 479<sup>14</sup> § 2 k.p.c., została włączona do zagadnień wymagających zbadania w postępowaniu rozpoznawczym. Sąd w postępowaniu gospodarczym, ukształtowanym stanem prawnym obowiązującym do dnia 3 maja 2012 r. mógł się zajmować tylko tymi twierdzeniami, zarzutami i dowodami na ich poparcie, które powód i pozwany zgłosili w czasie, jaki wynikał z przepisów regulujących to postępowanie, a więc z art. 479<sup>12</sup> § 1, art. 479<sup>14</sup> § 2 k.p.c. Powstałe w sprawie zagadnienie czy rezygnacja przez stronę w toku procesu z popierania zarzutu podniesionego przez nią w czasie dla niej właściwym uniemożliwia stronie przeciwnej, z uwagi na prekluzję ją dotyczącą, powołanie się na ten zarzut, nie może być rozstrzygane bez uwzględnienia, że prekluzja dowodowa nie jest wartością samą w sobie. Jej celem było i jest usprawnienie postępowania dowodowego przez koncentrację materiału procesowego, w sposób umożliwiający sądowi zapoznanie się, na jak najwcześniejszym etapie, z całością sprawy. Funkcję prekluzji należy postrzegać nie tylko przez pryzmat uregulowań

formalnych. Trzeba mieć w równym stopniu na uwadze i to, że obowiązkiem sądu, do którego należy konstytucyjnie gwarantowane wymierzanie sprawiedliwości, jest rzeczywiste dążenie do przeciwdziałania niebezpieczeństwu oczywiście nieprawidłowego rozstrzygnięcia sprawy, podważającego funkcję procesu (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 15 czerwca 2011 r. V CSK 382/10, z dnia 27 kwietnia 2012 r. V CSK 202/11, z dnia 14 grudnia 2012 r. I CSK 248/12, z dnia 14 lutego 2013 r. II CSK 295/12 - nie publ.).

W rezultacie, więc należy uznać, że przepis procedury cywilnej, zwłaszcza taki, który stawia bariery formalne dla kontynuacji merytorycznego postępowania nie może być interpretowany samoistnie, w oderwaniu od kontekstu systemowego i funkcjonalnego. Systemową wykładnię wyznaczają w tym przypadku normy konstytucyjne, natomiast funkcji przepisu nie może przeciwstawiać całokształtowi okoliczności związanych z przebiegiem konkretnego postępowania i obowiązkowi sądu stosowania z urzędu właściwego prawa materialnego. Zauważyć należy, że nie ma przepisu, który zabraniałby stronie wykorzystać we własnym interesie procesowym twierdzenia przeciwnika, jeżeli twierdzenia te mogą okazać się przydatne dla ochrony jego interesu. Zwrócić też trzeba uwagę, że brak umocowania do składania oświadczeń woli wpływa na skuteczność/ważność dokonywanej czynności prawnej, a więc wywiera skutki materialnoprawne, te zaś Sąd ma obowiązek ustalić i ocenić w ramach powinności stosowania właściwego prawa materialnego. W systemie prekluzji stosowanie przez sąd prawa materialnego odnosi się tylko do stanu faktycznego przedstawionego przez strony w ramach czasowych wynikających z powołanych przepisów. W okolicznościach rozpoznawanej sprawy, jakkolwiek powód w pozwie nie powoływał się na brak umocowania J. T. do składania oświadczeń woli w imieniu pozwanego, a uczynił to dopiero, gdy pozwany na rozprawie w dniu 25 marca 2015 r. zrezygnował z popierania tego zarzutu, nie można przyjąć, że wraz ze zmianą przez pozwanego koncepcji prowadzenia obrony, wszystkie dotychczas przeprowadzone w rzeczonym zakresie dowody należało uznać za niebyłe. We wskazanym zakresie przeprowadzone dowody wyznaczały już pewien stan faktyczny i to w odniesieniu do niego powód podniósł twierdzenie o nieważności złożonych oświadczeń woli. Twierdzenia dotyczące prawnego znaczenia faktów już wcześniej, zgodnie z art.

479<sup>12</sup> § 1 i art. 479<sup>14</sup> § 2 k.p.c., ustalonych lub wynikających z materiału zebranego w ten sposób w sprawie, chociażby z inicjatywy strony przeciwnej, nie mogą być traktowane jako objęte prekluzją dowodową (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 2012 r. II CSK 183/11, nie publ.).

Dodać przy tym należy, że gdyby powód w związku z zarzutem nieważności czynności prawnych uznawał za potrzebne prowadzenie dalszego postępowania dowodowego i w związku z tym zgłosił wnioski dowodowe, wówczas, mając na uwadze, że ustawodawca zarówno w art. 479<sup>12</sup> § 1 *in fine* jak i art. 479<sup>14</sup> § 2 *in fine* k.p.c. nie wykluczył możliwości powołania przez stronę w toku procesu dalszych dowodów, należałoby przyjąć, że zmiana, jak wyżej, w stanowisku procesowym pozwanego, wypełniła pojęcie „potrzeby wynikłej później”, przewidziane w powołanych przepisach. Zwraca jednak uwagę, że powód, powołując się na nieważność umowy, przytaczał jedynie te okoliczności faktyczne, które pozwany zgłosił zgodnie z założeniami systemu prekluzji (art. 479<sup>14</sup> § 2 k.p.c.), podważając w apelacji ocenę dowodów, która doprowadziła do wniosku o istnieniu ciągu pełnomocnictw.

Skutki braku umocowania do dokonania czynności prawnej sytuują się w płaszczyźnie materialnoprawnej, stąd też rzeczą Sądów obu instancji była ocena tych skutków. Sąd pierwszej instancji, jak wyżej wskazano, powołując się na zeznania J. T., dokument pełnomocnictwa i art. 231 k.p.c. ocenił, że umowa została zawarta przez pełnomocnika należycie umocowanego. Stanowisko Sądu Apelacyjnego, również wyżej przytoczone, nietrafne w zakresie prekluzji, pozbawione wypowiedzi odnoszących się do zarzutów apelacji błędnej oceny dowodów i naruszenia art. 38 k.c. w związku z art. 58 § 1 k.c., odwołuje się do też konstrukcji z art. 60 i art. 103 § 1 k.c. Wymaga zatem przypomnienia, że czym innym jest zawarcie umowy przez pełnomocnika legitymującego się ciągiem pełnomocnictw pochodzących kolejno od organu uprawnionego do reprezentacji, czym innym zawarcie umowy w sposób dorozumiany, a czym innym wreszcie potwierdzenie czynności dokonanej przez rzekomego pełnomocnika; każde z tych rodzących skutki prawne zdarzeń, jeżeli w procesie staje się podstawą stosowania prawa materialnego, musi wynikać z ustalonych faktów. To po pierwsze. Ponadto, pojęcie czynności prawnej dokonanej przez fakty konkludentne odnosi się do formy

(sposobu) wyrażenia woli (art. 60 k.c.). Inną natomiast kwestią jest, kto takie oświadczenie złożył. W wypadku spółki akcyjnej, a taką spółką jest pozwany, musiałoby to być zachowanie osób uprawnionych do reprezentacji spółki, zgodnie z wynikającą ze statutu zasadą reprezentacji (art. 38 k.c.). Nie można wykluczyć, że osoba prawna zawiera w sposób konkludentny umowę, oznacza to jednak, że wolę zawarcia umowy (w sposób dorozumiany) wyrażają te osoby, które są uprawnione do reprezentacji spółki. Jeżeli więc Sąd Apelacyjny wyraził pogląd o zawarciu umowy dzierżawy *per facta concludentia*, to rzeczą tego Sądu było wskazanie, kto personalnie jako organ, a więc zgodnie ze statutem spółki i wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego, taką wolę wyraził i w jaki sposób (art. 60 k.c.) czyli, na czym zachowania dorozumiane takiej osoby lub osób, polegały. Jeżeli z kolei Sąd Apelacyjny stwierdził, że doszło do potwierdzenia umowy (art. 103 § 1 k.c.), to było to równoznaczne z przyjęciem braku umocowania J. T. do zawarcia umowy. Uszło przy tym uwagi Sądu, że potwierdzenie, o jakim stanowi art. 103 § 1 k.c. jest czynnością prawną, która dla swej skuteczności musi być dokonana przez osobę uprawnioną. Ponownie przypomnieć należy, że w odniesieniu do osób prawnych, które w myśl art. 38 k.c. działają przez swoje organy w sposób przewidziany w ustawie i opartym na nim statucie, potwierdzenia umowy ma dokonać organ (co do zasady) umocowany do reprezentacji spółki (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 26 sierpnia 2009 r. I CSK 32/09, OSNC-ZD 2010/2/56; z dnia 23 października 2015 r. V CSK 713/14, nie publ.). W piśmiennictwie i w zasadzie w orzecznictwie panuje zgoda, że forma potwierdzenia może być dowolna, a jedynie wówczas, gdy potwierdzana czynność wymagała formy szczególnej, potwierdzenie powinno być dokonane w takiej samej formie. Milczenie natomiast poczytuje się za oświadczenie woli tylko wówczas, gdy prawnie doniosłym czyni je ustawa. Przy reprezentacji łącznej milczenie współuprawnionego członka organu spółki akcyjnej nie może być jednak traktowane jako jego oświadczenie, wypełniające wymagania tej reprezentacji, konieczne do uznania, że doszło do oświadczenia woli osoby prawnej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 2002 r. IV CKN 1520/00, nie publ.).

Trafnie też skarżący zarzuca, że Sąd Apelacyjny w ogóle nie odniósł się do zarzutu apelacji naruszenia art. 5 k.c. w sytuacji, gdy zdaniem apelującego powoda,

oświadczenie pozwanego o rozwiązaniu umowy stanowiło, w okolicznościach sprawy, nadużycie przysługującego mu prawa. Zarzut ten Sąd Apelacyjny skwitował niejasnym stwierdzeniem, że „nie widzi naruszenia art. 5 k.c. przez nadużycie prawa przez pozwanego, co do uniknięcia konieczności rozliczenia nakładów”. Stwierdzenie to nie pozostaje w związku z treścią zarzutu apelacyjnego. Zarzut powoda nadużycia przez pozwanego prawa zmierzał do wykazania, że wykonanie przez pozwanego przysługującego mu, wynikającego z umowy dzierżawy, uprawnienia kształtującego, to jest uprawnienia do jej rozwiązania, nie powinno korzystać z ochrony z uwagi na okoliczności, w jakich nastąpiło, a więc nie powinno być uznane za skuteczne. Powód w apelacji (i czyni to obszernie w skardze kasacyjnej) przetoczył okoliczności, które, jego zdaniem, pozwalały na taką oceną, a więc wskazywał rzeczywiste przyczyny żądania wydania nieruchomości, tj. powzięcie przez pozwanego wiadomości o pilnej potrzebie przeznaczenia nieruchomości na modernizację linii kolejowej, zawarcie umowy dzierżawy wbrew postanowieniom umowy użyczenia i towarzyszące temu zarówno przekonanie o nieważności dzierżawy, jak i obawa przed skutkami wydzierżawienia gruntu, wyzucie z posiadania w trakcie trwania rokowań dotyczących czasu, sposobu i zakresu wydania nieruchomości. W orzecznictwie ugruntowany jest pogląd, że strona wykonywając przysługujące jej uprawnienia kształtujące sytuację prawną innego podmiotu, a więc m.in. wypowiadając umowę, nie może czynić ze swego prawa użytku, który byłby sprzeczny z zasadami określonymi w art. 5 k.c., a sąd jest uprawniony do uznania, że wypowiedzenie dokonane z naruszeniem tych zasad jest bezskuteczne. Sąd Apelacyjny mimo zarzutu apelacyjnego w ogóle nie ocenił w tym aspekcie skuteczności wypowiedzenia umowy.

W świetle powyższego nie budzi wątpliwości, że uzasadnienie zaskarżonego wyroku nie wyjaśnia ani racjonalnie, ani zgodnie z wymogami art. 328 § 2 i art. 378 § 1 k.p.c. przyczyn, dla których apelację pozwanego należało oddalić. Bez zajęcia przez Sąd Apelacyjny stanowczego stanowiska opartego na wyczerpującej analizie całości materiału zebranego w sprawie i w zgodzie z przepisami prawa materialnego, co do tego czy czynności prawne dokonane przez J. T. w postaci zawarcia umowy dzierżawy, aneksu do niej i oświadczenie o rozwiązaniu umowy ze skutkiem natychmiastowym były ważne, nie jest w zasadzie możliwe poddanie

kontroli prawidłowości pozostałych ocen Sądu Apelacyjnego zakwestionowanych w skardze kasacyjnej, w tym wykładni treści umowy również w części stanowiącej o nabyciu przez pozwanego własności nakładów dokonanych przez powoda na nieruchomości. Można jedynie zauważyć, że pogląd Sądu Apelacyjnego, iż § 10 umowy stanowiący o obowiązku powoda usunięcia wszelkich budowli i urządzeń, które nie były wcześniej uzgodnione, ma dotyczyć wyłącznie sytuacji, gdy umowa ulega zakończeniu z upływem czasu, na jaki została zawarta, a nie ma zastosowania w razie jej rozwiązania, został wypowiedziany bez żadnego uzasadnienia i nasuwa wątpliwości również dlatego, że w sprzeciwie od wyroku zaocznego pozwany stwierdził, iż powód po otrzymaniu wezwania do wydania nieruchomości mógł i powinien usunąć nakłady poczynione na nieruchomości, a ponieważ tego nie uczynił, pozwany był zmuszony usunąć je we własnym zakresie. W świetle tej wypowiedzi, biorąc pod uwagę, że umowę rozwiązano w trybie natychmiastowym, wniosek Sądu Apelacyjnego dotyczący § 10 umowy jest sprzeczny z twierdzeniami obu stron, co do tego jak rozumiały postanowienia umowy. W kontekście tej wypowiedzi pozwanego - skoro strony w umowie najwyraźniej rozróżniły nakłady uzgodnione i nieuzgodnione - należało rozważyć czy nie było tak, że nakłady uzgodnione strony poddały regulacji z § 8 ust. 3, a nieuzgodnione - regulacji z § 10. Niewątpliwie prawidłowa, pełna i wszechstronna wykładnia umowy nie może pomijać treści zwerbalizowanej na piśmie, napisane bowiem sformułowania i pojęcia, a także sama semantyka i struktura aktu umowy, są jednym z istotnych wykładników woli stron, pozwalają ją poznać i ocenić. Wykładnia umowy nie może prowadzić do stwierdzeń w sposób oczywiście sprzeczny z jej treścią, ale językowe dyrektywy wykładni mają swój walor poznawczy przede wszystkim wówczas, gdy tekst umowy jest jednoznaczny. Jeśli jednak tekst umowy nasuwa wątpliwości, umowa podlega wykładni w trzech płaszczyznach: ustalenia literalnego brzmienia umowy, ustalenia treści oświadczeń woli przy zastosowaniu reguł określonych w art. 65 § 1 k.c. oraz ustalenia sensu złożonych oświadczeń woli przez odwołanie się do zgodnego zamiaru stron i celu umowy, stosownie do art. 65 § 2 k.c. Ustaleniu rzeczywistej treści umowy mogą pomóc również oświadczenia woli stron składane przed i w trakcie zawierania

umowy przez każdą ze stron, na tym etapie wykładni znaczenie ma także zachowanie stron po zawarciu umowy oraz w trakcie jej wykonywania.

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c. i art. 102 § 2 w związku z art. 398<sup>21</sup> k.p.c. orzekł jak w sentencji.

aj