

Sygn. akt I ACa 174/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 maja 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Janusz Leszek Dubij (spr.)
Sędziowie	:	SA Irena Ejsmont - Wiszowata SA Elżbieta Bieńkowska
Protokolant	:	Sylwia Radek - Łuksza

po rozpoznaniu w dniu 10 maja 2013 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **Województwa (...)**

przeciwko **(...) Spółce z o.o. w S.**

o wydanie

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Olsztynie

z dnia 24 października 2012 r. sygn. akt I C 359/12

I. **oddala apelację;**

II. **zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 5.400 zł tytułem zwrotu kosztów procesu za instancję odwoławczą**

UZASADNIENIE

Powód Województwo (...) z siedzibą w O. wniósł o nakazanie pozwanej spółce (...) Sp. z o.o. w S. wydania powodowi nieruchomości stanowiącej działki nr (...) z obrębu 28 S., położone w S., gmina S., dla której Sąd Rejonowy w Szczytnie prowadzi księgę wieczystą nr (...), nieruchomości stanowiącej działki nr (...) z obrębu S., gmina W., dla której Sąd Rejonowy w Szczytnie prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) z obrębu K., gmina W., dla której Sąd Rejonowy w Szczytnie prowadzi księgę wieczystą nr (...). Nadto powód wniósł o zasądzenie od pozwanego na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Powód wniósł także o nadanie wyrokowi rygoru natychmiastowej wykonalności na podstawie art. 333 § 3 k.p.c.

Uzasadniając żądanie pozwu powód wskazał, iż roszczenie o wydanie wskazanych nieruchomości przysługuje mu w związku z wypowiedzeniem pozwanej spółce umowy dzierżawy z dnia 31 października 2006 r. ze skutkiem natychmiastowym. Powód podał, iż taki sposób rozwiązania umowy był uzasadniony brakiem zagospodarowania nieruchomości zgodnie z umową dzierżawy i użytkowaniem jej w sposób sprzeczny z przeznaczeniem i właściwościami. Pomimo wypowiedzenia umowy dzierżawy pozwana spółka nie wydała powodowi dzierżawionych nieruchomości, a co więcej – nie wpuszcza na jej teren przedstawicieli powoda. Stąd wniesienie pozwu stało się konieczne.

Uzasadniając z kolei wniosek o nadanie wyrokowi rygoru natychmiastowej wykonalności, powód dodatkowo wskazał, iż pozostawienie nieruchomości w posiadaniu pozwanej naraża powoda na szkodę. Pozwany nie zabezpiecza nieruchomości przed osobami trzecimi, w związku z czym nieruchomość ulega ciągłej dewastacji.

Pozwany (...) Spółka z o.o. w S. w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu.

Sąd Okręgowy w Olsztynie wyrokiem z dnia 24 października 2012 r. nakazał pozwanemu (...) Sp. z o.o. w S. aby wydał powodowi Województwu (...) w O. nieruchomości składającą się z następujących działek: (...), obręb (...), położonych w S., gmina S., dla których Sąd Rejonowy w Szczytnie prowadzi księgę wieczystą KW nr (...); (...), położonych w S., gmina W., dla których Sąd Rejonowy w Szczytnie prowadzi księgę wieczystą KW nr (...); (...), położonej w K., gmina W., dla której Sąd Rejonowy w Szczytnie prowadzi księgę wieczystą KW nr (...); zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 11.711 zł tytułem zwrotu kosztów procesu i oddalił wniosek powoda o nadanie wyrokowi rygoru natychmiastowej wykonalności.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd oparł o następujące ustalenia faktyczne i ocenę prawną.

Województwo (...) z siedzibą w O. jest właścicielem nieruchomości składającej się z działek o numerach geodezyjnych (...), obręb S., gmina S., dla której Sąd Rejonowy w Szczytnie prowadzi księgę wieczystą KW (...), nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), obręb S., gmina W., dla której Sąd Rejonowy w Szczytnie prowadzi księgę wieczystą KW (...) oraz nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) z obrębu K., gmina W., dla której Sąd Rejonowy w Szczytnie prowadzi księgę wieczystą KW (...).

W dniu 31 października 2006 r. pomiędzy Agencją Mienia Wojskowego Oddziałem Terenowym w O. (ówczesnym właścicielem wskazanych wyżej nieruchomości) jako wydzierżawiającym, a spółką (...) Sp. z o.o. w S., jako dzierżawcą, zawarta została umowa nr (...) dzierżawy nieruchomości lotniczej. Jak wskazano w umowie, podstawę zawarcia umowy dzierżawy stanowił przepis art. 23 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 30 maja 1996 r. o gospodarowaniu niektórymi składnikami mienia Skarbu Państwa oraz o Agencji Mienia Wojskowego, a także porozumienie z dnia 2 października 2006 r., zawarte pomiędzy Agencją Mienia Wojskowego a spółką (...) Sp. z o.o. w S.. Na podstawie przedmiotowej umowy wydzierżawiający oddał pozwanej spółce w dzierżawę teren obejmujący wskazane wyżej nieruchomości, zabudowane budynkami (m.in. budynkiem wartowni, akumulatorowni, garażem, magazynem, spadochroniarnią) i infrastrukturą lotniczą (na którą składały się m.in. betonowa droga startowa, betonowe drogi kołowania i płaszczyzny postoju samolotów, osłony przeciw wydmuchowe, czołowe i boczne trawiaste pasy bezpieczeństwa). Zakresem dzierżawy objęto także budynki hydroforni i trafostacji posadowione na działkach nr (...), znajdujących się w zarządzie Lasów Państwowych.

W treści § 3 ust. 2 umowy postanowiono, iż nieruchomość zostaje udostępniona do prowadzenia lotniczej działalności gospodarczej jako lotnisko użytku publicznego w zakresie określonym w ustawie z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze. Dzierżawca zobowiązał się do wykonywania działalności gospodarczej w zakresie zarządzania lotniskiem użytku publicznego, o którym mowa w ust. 2, w znaczeniu i zakresie kreślonym w ustawie Prawo lotnicze (§ 3 ust. 3). Zgodnie z treścią § 4 umowy dzierżawy dzierżawca zobowiązał się do zagospodarowania przedmiotu umowy oraz używania go stosownie do jego przeznaczenia i właściwości, w sposób zgodny z przepisami ustawy Prawo Lotnicze oraz zasadami określonymi w niniejszej umowie. W treści § 6 umowy postanowiono, iż dzierżawca obowiązany jest we własnym zakresie utrzymywać przedmiot dzierżawy w należyтым stanie, a w szczególności: a) zachować pełną sprawność

techniczno-eksploatacyjną dzierżawionego obiektu w cyklu całorocznym, b) dokonywać systematycznej konserwacji urządzeń i infrastruktury wymienionej w protokole zdawczo-odbiorczym, c) przestrzegać warunków prawidłowej eksploatacji gruntów i nawierzchni lotniskowych, d) przestrzegać przepisów przeciwpożarowych, budowlanych, ochrony środowiska i innych regulujących utrzymanie w należyłym stanie technicznym nieruchomości lotniskowej, w tym prowadzić książki obiektów budowlanych oraz przeprowadzać obowiązkowe przeglądy tych obiektów. Dzierżawca został zobowiązany nadto do ubezpieczenia na własny koszt przedmiotowej nieruchomości. Dzierżawca powinien dostarczyć kopię polisy wydzierżawiającemu w terminie 1 miesiąca od dnia podpisania umowy dzierżawy oraz w każdym następnym okresie płatności przedstawiać dowód opłaty składki ubezpieczenia – w terminie 14 dni po upływie wymaganej płatności. Stosownie do postanowienia § 7 umowy, wydzierżawiającemu przysługiwało prawo kontroli sposobu wykonywania umowy dzierżawy, w szczególności w zakresie użytkowania i utrzymania przez dzierżawcę przedmiotu umowy. W treści § 9 umowy dzierżawy ustalono, iż miesięczny czynsz z tytułu dzierżawy wynosić będzie 19.345,54 zł, a jego płatność będzie następować z góry na podstawie faktur wystawianych przez wydzierżawiającego w terminie 14 dni od daty ich wystawienia, nie później jednak niż do końca miesiąca kalendarzowego, przelewem na konto Oddziału Terenowego Agencji Mienia Wojskowego w O., wskazane na fakturze.

Zgodnie z treścią § 13, umowa została zawarta na czas oznaczony od dnia 1 listopada 2006 r. do dnia 31 października 2011 r. Strony ponadto uzgodniły (§ 16 ust. 1), iż wydzierżawiającemu przysługuje prawo do rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym w przypadkach: a) jeśli dzierżawca dopuści się zwłoki 60 dni z zapłatą czynszu, b) jeśli dzierżawca dokona cesji praw i wierzytelności wynikających z umowy bez uprzedniej zgody wydzierżawiającego oraz c) jeśli dzierżawca nie będzie realizował ustaleń o których mowa w § 4 umowy, tj. jeśli nie zagospodaruje dzierżawionej nieruchomości oraz nie będzie jej używał stosownie do jej przeznaczenia i właściwości, w sposób zgodny z przepisami ustawy Prawo Lotnicze oraz zasadami określonymi w niniejszej umowie. Stosownie zaś do treści § 16 ust. 3 umowy, dzierżawca zobowiązał się przekazać wydzierżawiającemu przedmiot dzierżawy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego w całości i w stanie nie pogorszonym, z uwzględnieniem zużycia wynikającego z normalnej, prawidłowej eksploatacji.

Na dzień zawarcia umowy dzierżawy infrastruktura lotnicza nie była w pełni sprawna. Niesprawny był m.in. system świateł, radiowy system nawigacji, terminal pasażerski, zaś pas startowy był popękany i porośnięty trawą. Dzierżawca oświadczył w umowie dzierżawy, iż znany mu jest stan techniczny przedmiotu dzierżawy i przyjął go bez zastrzeżeń.

W dniu podpisania umowy dzierżawy 31 października 2006 r. Agencja Mienia Wojskowego Oddział Terenowy w O., jako wydzierżawiający, przekazała protokolarnie dzierżawcy – spółce (...) Sp. z o.o. w S., reprezentowanej przez Prezesa Zarządu spółki J. J. (1), przedmiot dzierżawy, a wskazana spółka przedmiot dzierżawy odebrała i korzysta z niego do dnia dzisiejszego.

Pozwana spółka (...) Sp. z o.o. w S. została zawiązana w 1996 r. (firma spółki brzmiała wówczas (...) Sp. z o.o. w S.). Celem działania spółki była organizacja i eksploatacja portu lotniczego dla zapewnienia szybkiego komunikowania się ludzi biznesu, turystów i sportowców, ułatwienia poznawania województwa (...) i regionu Warmii i M., podniesienie rangi i atrakcyjności województwa i regionu.

Zawarcie umowy dzierżawy przedmiotowych nieruchomości stanowiło kontynuację dotychczasowej współpracy stron, podjętej w ramach porozumienia z dnia 23 maja 2005 r. Zgodnie z porozumieniem pozwana spółka (znajdująca się wówczas w upadłości z możliwością zawarcia układu) zobowiązała się przeprowadzić własnym staraniem i na własny koszt procedurę rejestracji nieruchomości w Rejestrze L. Cywilnych prowadzonym przez Urząd Lotnictwa Cywilnego; po dokonaniu rejestracji Agencja Mienia Wojskowego miała zaś udostępnić pozwanej nieruchomości z przeznaczeniem do użytkowania jako lotnisko użytku publicznego do dnia 30 czerwca 2011 r., a ponadto ustalono, iż Agencja Mienia Wojskowego zawrze z pozwaną docelową umowę dzierżawy na czas oznaczony do dnia 31 grudnia 2030 r.

Decyzją nr (...) Prezes Urzędu Lotnictwa Cywilnego wpisał lotnisko S. S. do rejestru lotnisk pod numerem 59 z dniem 2 grudnia 2005 r., zobowiązując pozwaną spółkę do dostosowania dokumentacji rejestracyjnej lotniska do przepisów ustawy Prawo lotnicze.

Pismem z dnia 19 kwietnia 2007 r. Prezes Zarządu spółki (...) Sp. z o.o. w W. przedstawił Marszałkowi Województwa (...) plan inwestycji i dalszego rozwoju portu lotniczego w S. (potwierdzając tym samym zapewnienia ustne złożone na spotkaniu z dnia 18 kwietnia 2007 r.). Według przedstawionych deklaracji, spółka (...) Sp. z o.o. w S. miała zostać przekształcona w spółkę akcyjną. (...) spółka akcyjna miała wyemitować akcje serii (...) w ilości 10.000 w cenie 400 zł każda, które w dniu emisji miały być objęte w całości przez (...) Sp. z o.o. w W., zapewniając tym samym temu akcjonariuszowi 60,2% głosów w spółce. Kapitał uzyskany przez (...) Sp. z o.o. w S. w wyniku zbycia nowoemitowanych akcji miał zostać przeznaczony na uregulowanie zobowiązań – w tym wobec Agencji Mienia Wojskowego, dostawców sprzętu lotniskowego oraz pozostałych wierzycieli. Zgodnie z planowanymi założeniami, (...) Sp. z o.o. w W. miała uzyskać zapewnienie, że spółka (...) Sp. z o.o. w S. zawrze z Agencją Mienia Wojskowego umowę dzierżawy gruntów, na których usytuowane zostało lotnisko, na okres 30 lat. W ciągu 3 miesięcy od emisji akcji miał zostać uruchomiony port lotniczy w S. dla międzynarodowego i krajowego ruchu lotniczego.

We wskazanym piśmie A. R. (Prezes Zarządu) zadeklarował również m.in. podjęcie przez (...) Sp. z o.o. w W. niezwłocznych profesjonalnych działań zmierzających do pozyskania środków z funduszy strukturalnych Unii Europejskiej, mających na celu uruchomienie profesjonalnego lotniska kategorii 4D o standardzie zgodnym z obowiązującymi przepisami. Nadto A. R. wskazał, że przewiduje zakończenie działań modernizacyjnych na rok 2010. (...) Sp. z o.o. w W. miała też poszukiwać przewoźników lotniczych, których samoloty mogłyby korzystać z obecnej i nowotworzonej infrastruktury lotniska.

Zgodnie z (...) Sp. z o.o. w W., dotyczącym (...) Sp. z o.o. w S., zasadnicza działalność (...) Sp. z o.o. w W. miała koncentrować się na zapewnieniu komunikacji transportu lotniczego przy udziale portu lotniczego w S..

W związku z zawartą umową dzierżawy, mając na celu uruchomienie portu lotniczego w S., w dniu 5 lipca 2007 r. przed Notariuszem A. W., prowadzącym Kancelarię Notarialną w W., pomiędzy udziałowcami spółki (...) Sp. z o.o. w S., reprezentującymi łącznie 70,73% kapitału zakładowego spółki, to jest Przedsiębiorstwem Państwowym (...) z siedzibą w W., Województwem (...) (reprezentowanym wówczas przez J. P. i A. Ż.), Gminą Miejską S. (reprezentowaną przez Burmistrza D. G.), a spółką (...) Sp. z o.o. w W., reprezentowaną przez prokurenta samoistnego spółki (...), została zawarta warunkowa umowa o zakresie współdziałania przy realizacji przedsięwzięcia – rozbudowa i zarządzanie lotniskiem w S..

Przed zawarciem wskazanej umowy (...) Sp. z o.o. w W. wyraziła wobec pozwanej spółki gotowość zainwestowania w spółkę środków pieniężnych w celu uruchomienia i rozwoju portu lotniczego w S.. (...) Sp. z o.o. w W. przedstawiła też ówczesnym wspólnikom pozwanej spółki plan rozwoju lotniska na okres najbliższych trzech lat. Na mocy wskazanej umowy (...) Sp. z o.o. w W. zobowiązała się m.in. do udzielenia pożyczki pozwanej spółce na bieżącą działalność w wysokości 300.000 zł do dnia 31 grudnia 2007 r. (której warunki miały być sformułowane w drodze osobnej umowy), nadto do objęcia udziałów od wymienionych (...) Sp. z o.o. w S., to jest do nabycia łącznie około 60% udziałów. Uzgodniono też, że jednocześnie w związku z faktem zbycia udziałów przez pozwaną spółkę na rzecz (...) Sp. z o.o. w W. odbędzie się Zgromadzenie Wspólników (...) Sp. z o.o. S., na którym podjęta zostanie uchwała o podwyższeniu kapitału zakładowego pozwanej do kwoty 10.633.000 zł poprzez utworzenie nowych 4000 udziałów o wartości 1000 zł każdy, przeznaczonych w całości do objęcia przez (...) Sp. z o.o. w W.. Uzyskane w ten sposób środki miały zostać przeznaczone przez pozwaną spółkę na spłatę długów spółki i uruchomienie lotniska w S.. W umowie postanowiono, iż środki potrzebne na funkcjonowanie lotniska będą pochodzić między innymi z kolejnych powiększeń kapitału zakładowego. Zgodnie z umową, każdy wspólnik miał prawo nabyć nowe udziały – proporcjonalnie do dotychczas przysługujących mu udziałów w kapitale spółki, ale jednocześnie (...) Sp. z o.o. w W. zobowiązała się przez okres trzech lat od daty pierwszego objęcia przez nią udziałów do obejmowania w ramach każdego powiększenia kapitału udziałów nie objętych przez pozostałych wspólników. Wspólnicy pozwanej zobowiązali się natomiast do dołożenia należytej staranności celem przedłużenia umowy dzierżawy z dnia 31 października 2006 r. co najmniej do dnia 2035 r.

Dodatkowo w § 8 warunkowej umowy (...) Sp. z o.o. w W. zobowiązała się do niezwłocznego podjęcia koniecznych działań zmierzających do pozyskania środków z funduszy strukturalnych Unii Europejskiej, mających sfinansować przedsięwzięcie w celu uruchomienia profesjonalnego lotniska kategorii 4D w standardzie zgodnym z obowiązującymi

przepisami prawa. Spółka (...) Sp. z o.o. w W. potwierdziła także, że zakończenie działań modernizacyjnych powinno nastąpić do końca 2010 r. Przedmiotowa umowa została zawarta pod m.in. następującymi warunkami: Agencja Mienia Wojskowego przedłuży termin obowiązywania umowy dzierżawy do 2035 r., Prezes Urzędu Lotnictwa Cywilnego nie sprzeciwi się nabyciu udziałów w spółce (...) Sp. z o.o. w S. przez (...) Sp. z o.o. w W. w terminie wskazanym w art. 64 ustawy Prawo lotnicze, Minister Skarbu Państwa, Sejmik Województwa (...) oraz Rada Miasta S. wyrażą zgodę na zbycie udziałów przez odpowiednio – Przedsiębiorstwo Państwowe (...) z siedzibą w W., Województwo (...) i Gminę S..

Lotnisko miało zostać uruchomione na bazie istniejącej infrastruktury (a cel ten miał zostać osiągnięty w latach 2010/2011 r.), a dopiero w następnej kolejności rozbudowane (co z kolei miało nastąpić na przestrzeni 2013 i 2014 r.).

Założenia wskazane w piśmie z dnia 19 kwietnia 2007 r. oraz postanowienia umowy z dnia 5 lipca 2007 r. zostały co do zasady potwierdzone w piśmie z dnia 5 września 2007 r. kierowanym do Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego w W. przez członków Zarządu spółki (...) Sp. z o.o. w W.: A. R. - Prezesa Zarządu oraz A. J. i B. P. – ówczesnych Wiceprezesów Zarządu (aktualnie Prezesem Zarządu pozwanej spółki jest B. P.). Dodatkowo w piśmie tym członkowie Zarządu spółki (...) wskazali, że z uwagi na przesunięcie się terminu objęcia udziałów w spółce (...) Sp. z o.o. w S., przesunie się także termin otwarcia lotniska - zadeklarowano otwarcie lotniska w połowie 2008 r. (...) Sp. z o.o. w W. wskazał, iż przewidywana liczba operacji w porcie lotniczym w S. wyniesie (i to według scenariusza ostrożnego) w 2008 r. 6000, w 2009 r. ponad 27.000 zł a prognozowany ruch pasażerski w 2010 r. ustalono na 100.000 osób. Wskazano też, iż bez względu na wielkość ruchu lotniczego (...) Sp. z o.o. w W. uruchomi lotnisko i zabezpieczy jego funkcjonowanie przez okres 3 lat.

W deklaracji z dnia 5 września 2007 r. A. R. oświadczył jednocześnie, iż zapewni spółce (...) Sp. z o.o. w W., niezbędne środki celem wywiązania się przez spółkę z zobowiązań wynikających z umowy zawartej w dniu 5 lipca 2007 r.

Dnia 17 czerwca 2008 r. strony umowy dzierżawy zawarły aneks nr (...) do umowy. Na mocy postanowień aneksu zmieniony został m.in. § 5 umowy i dzierżawca został upoważniony do dokonywania bez zgody wydierżawiającego remontu obiektów budowlanych w zakresie adaptacji ich dla potrzeb prowadzenia na przedmiocie dzierżawy działalności lotniczej – co wcześniej było możliwe jedynie za zgodą wydierżawiającego. Jednocześnie postanowiono, iż dzierżawca nie będzie mógł dochodzić roszczeń finansowych od wydierżawiającego w przypadku niezamortyzowania się nakładów inwestycyjnych w okresie trwania umowy dzierżawy. Ponadto na mocy aneksu wydłużono termin obowiązywania umowy dzierżawy do dnia 31 października 2038 r.

W dniu 16 lipca 2009 r. między Agencją Mienia Wojskowego Oddziałem Terenowym w O. a (...) Spółką z o.o. w S. zawarte zostało porozumienie dotyczące poddzierżawy części nieruchomości (tj. niezabudowanej części działki nr (...)) stanowiącej przedmiot umowy dzierżawy nr (...) na rzecz Polskiej Agencji Żeglugi Powietrznej z siedzibą w W.. Umowa poddzierżawy miała zostać zawarta w celu usytuowania na wskazanej działce Ośrodka (...).

W dniu 14 października 2009 r. do rejestru przedsiębiorców wpisano nową nazwę pozwanej spółki. Spółka zmieniła firmę z (...) Sp. z o.o. w S. na (...) Sp. z o.o. w S..

W okresie od zawarcia umowy dzierżawy w dniu 31 października 2006 r. do roku 2009 pozwana spółka nie podejmowała istotnych działań w kierunku realizacji zawartej umowy dzierżawy, a zatem działań zmierzających do uruchomienia lotniska i rozpoczęcia wykorzystywania dzierżawionej nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem. W 2006 r. brakowało nadzoru nieruchomości, sprzęt nie był używany i nie był konserwowany. Pewne działania zostały podjęte w 2009 r., kiedy to (...) Sp. z o.o. w W. stała się większościowym wspólnikiem pozwanej spółki: przeprowadzono remont wieży kontrolnej i doprowadzono infrastrukturę lotniska do stanu, w którym stały się możliwe starty i lądowania na lotnisku w przypadku lotów z widocznością (...). Urząd Lotnictwa Cywilnego i Polska Agencja Żeglugi Powietrznej zezwoliły na uruchomienie lotniska do lotów z widocznością (...), co potwierdzone zostało decyzją Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego z dnia 6 września 2010 r. zatwierdzającą wydanie pierwsze „Instrukcji operacyjnej lotniska M. (...) w S..

W związku ze zmianą ustawy z dnia 30 maja 1996 r. o gospodarowaniu niektórymi składnikami mienia Skarbu Państwa oraz o Agencji Mienia Wojskowego i wprowadzeniu do niej art. 4f i nast., a także w związku z zatwierdzonym decyzją Wójta Gminy S. z dnia 11 stycznia 2010 r. podziałem stanowiącej przedmiot dzierżawy działki oznaczonej w ewidencji gruntów nr(...), położonej w obrębie S. oraz mając na uwadze konieczność przekazania w użytkowanie wieczyste na rzecz (...) nowoutworzonej działki o numerze ewidencyjnym (...) i uwzględniając zmianę nazwy i wstąpienie Wojewody (...) - (...) w prawa i obowiązki wydzierżawiającego (w wyniku przejęcia nieruchomości od Agencji Mienia Wojskowego), w dniu 23 kwietnia 2010 r. zawarty został aneks do umowy dzierżawy nr (...) z dnia 31 października 2006 r. Na podstawie aneksu zmieniony został zakres przedmiotowy umowy dzierżawy – w miejsce działki (...) dzierżawą objęto nowoutworzoną działkę (...).

W dniu zawarcia aneksu, to jest 23 kwietnia 2010 r. Skarb Państwa, reprezentowany przez Wojewodę (...) - (...) darował na rzecz Województwa (...) nieruchomości opisane w księgach wieczystych KW nr (...), KW nr (...) i KW nr (...) wraz z posadowionymi na nich budynkami i urządzeniami technicznymi, służącymi do obsługi ruchu lotniczego i lotniska, stanowiącymi infrastrukturę powojkowego lotniska w S.. Umowa darowizny została zawarta w oparciu o art. 4f ust. 1 ustawy z dnia 30 maja 1996 r. o gospodarowaniu niektórymi składnikami mienia Skarbu Państwa oraz o Agencji Mienia Wojskowego (Dz. U. z 2004 r., Nr 163, poz. 1711), a także art. 4 ustawy z dnia 10 lipca 2008 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu niektórymi składnikami mienia Skarbu Państwa oraz Agencji Mienia Wojskowego oraz zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2008 r., Nr 144, poz. 901).

Zgodnie z umową darowizny, Województwo (...) otrzymało przedmiotowe nieruchomości w celu rozbudowy lotniska cywilnego pożytku publicznego w rozumieniu ustawy Prawo lotnicze, z przeznaczeniem na regionalne lotnisko cywilne użytku publicznego oraz rozbudowę infrastruktury służącej między innymi do obsługi ruchu pasażerskiego i towarowego. Jednocześnie Wojewoda (...) - (...) działający w imieniu Skarbu Państwa zastrzegł w umowie możliwość odwołania darowizny na zasadach i w trybie określonym ustawą o gospodarowaniu niektórymi składnikami mienia Skarbu Państwa oraz o Agencji Mienia Wojskowego, w szczególności w sytuacji gdy darowana nieruchomość nie będzie wykorzystywana zgodnie z jej celem i przeznaczeniem.

Pismem z dnia 26 kwietnia 2010 r. spółka (...) Sp. z o.o. w S. została poinformowana o zawarciu umowy darowizny i zmianie właściciela dzierżawionych nieruchomości.

W październiku i listopadzie 2010 r. mniejszościowi udziałowcy pozwanej spółki, w tym powodowe Województwo (...), zdecydowali o nieskorzystaniu z prawa pierwszeństwa w nabyciu nowych udziałów, powstałych w związku z podwyższeniem kapitału zakładowego pozwanej spółki.

W 2011 r. powód podjął działania zmierzające do zmiany umowy dzierżawy i rozpoczął rozmowy z pozwaną spółką celem sporządzenia aneksu nr (...) do umowy. Aneks miał zawierać postanowienia odwołujące się do obowiązków powoda wynikających z umowy darowizny z dnia 23 kwietnia 2010 r., a także miał być w nim zawarty proces inwestycyjny z udziałem środków unijnych. Planowano też obniżyć czynsz dzierżawny. Pozwana spółka z kolei zamierzała zawrzeć w aneksie zapis zapewniający jej zwrot poczynionych nakładów na wypadek rozwiązania umowy dzierżawy. Na takie rozwiązanie z kolei nie godził się pozwany. Ostatecznie do podpisania aneksu nr (...) nie doszło.

Pismem z dnia 22 czerwca 2011 r. Województwo (...) wezwało Spółkę (...) Sp. z o.o. w S. do zapłaty kwoty 193.067,25 zł wraz z odsetkami, tytułem czynszu dzierżawnego za okres ponad 6 miesięcy, w terminie 3 miesięcy od dnia doręczenia wezwania.

Pismem z dnia 12 września 2011 r. powód wezwał pozwaną spółkę do wykazania realizacji zapisów § 6 ust. 1,2 i 3 umowy dzierżawy z dnia 31 października 2006 r.

Pismem z dnia 12 grudnia 2011 r. Województwo (...) wezwało (...) Sp. z o.o. w S. do zapłaty kwoty 40.215,96 zł tytułem kary umownej za okres od dnia 4 do dnia 30 listopada 2011 r. Następnie, pismem z dnia 15 marca 2012 r. powód

wezwał pozwaną spółkę do zapłaty kwoty 93.211,80 zł tytułem kary umownej za okres od dnia 1 stycznia 2012 r. do dnia 29 lutego 2012 r.

Uruchomienie i funkcjonowanie lotniska w S. stanowi element Regionalnego Programu Operacyjnego Warmia i M. na lata 2007-2013. Zgodnie z programem przewidywany okres realizacji projektu o nazwie (...) ustalono na lata 2013-2015. Realizacja projektu uzyskała wsparcie finansowe ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego. Wykorzystanie środków musi nastąpić do 2015 r. pod rygorem ich utraty na wskazany cel, to jest uruchomienie i funkcjonowanie lotniska w S..

Umową nr (...) pozwana spółka zleciła (...) z siedzibą w E. m.in. sporządzenie planu generalnego dla lotniska w S.. W dniu 7 kwietnia 2011 r. sporządzony został projekt Planu Generalnego, dotyczący (...) w S.. Przedmiotowy projekt nie został przedstawiony do zaopiniowania Prezesowi Urzędu Lotnictwa Cywilnego ani też nie został przedłożony do zatwierdzenia przez ministra właściwego do spraw transportu – zgodnie z zapisami ustawy Prawo lotnicze. Projekt nie został też przedstawiony Radzie Nadzorczej pozwanej spółki.

W trakcie obowiązywania umowy dzierżawy pozwana nie przygotowała i nie złożyła dokumentacji wymaganej dla uzyskania dofinansowania ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego, pomimo wcześniejszych deklaracji przyszłego większościowego wspólnika pozwanej, (...) Sp. z o.o. w W.. Pozwana spółka nie podpisała tzw. preumowy, która miała stanowić gwarancję wykonania obiektu i jednocześnie uzyskania dofinansowania. Spółka uzależniała podpisanie preumowy od zawarcia w niej klauzuli o otrzymaniu zaliczki od dotacji unijnej po podpisaniu preumowy, na co powód nie wyraził zgody. Pozwana spółka nie uzyskała też certyfikacji, której podlega lotnisko użytku publicznego i jego eksploatacja. Spółka (...) Sp. z o.o. w S. nie uzyskała też zezwolenia na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie zarządzania lotniskiem użytku publicznego. Nadto lotnisko nie zostało skategoryzowane w zakresie ochrony przeciwpożarowej. W okresie od 2009 do 2011 r. lotnisko zostało otwarte okresowo dla lotów z widocznością (...). Na lotnisku mogły lądować i z niego startować, na podstawie decyzji pilota, małe samoloty, znacznie mniejsze od pasażerskich. W roku 2011 r. lotnisko zostało zamknięte również dla lotów z widocznością (...). Nastąpiła też poważna redukcja zatrudnienia.

W dniu 30 czerwca 2011 r. pozwany uścił ubezpieczycielowi (...) S.A. w W. kwoty 2.293,-zł i 4.544,-zł oraz w dniu 21 października 2011r. kwotę 4.544,-zł tytułem składek na ubezpieczenie dzierżawionej nieruchomości objęte polisami nr (...) i (...).

W dniu 31 sierpnia 2011 r. Województwo (...) wniosło przeciwko spółce (...) Sp. z o.o. w S. pozew o zapłatę kwoty 170.725 zł wraz z odsetkami ustawowymi, tytułem zaległości za czynsz dzierżawny nieruchomości należny w okresie od sierpnia 2010 r. do maja 2011 r. W dniu 15 września 2011 r. Sąd Okręgowy w Olsztynie w sprawie I Nc 115/11 wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, uwzględniając żądanie pozwu w całości. W dniu 20 września 2011 r. wskazana spółka uregulowała zaległości w kwocie wynikającej z nakazu zapłaty, wobec czego Województwo (...) cofnęło pozew. Na skutek cofnięcia pozwu Sąd Okręgowy w Olsztynie postanowieniem z dnia 14 października 2011 r. uchylił nakaz zapłaty i postępowanie umorzył oraz zasądził od pozwanej spółki na rzecz Województwa koszty procesu w kwocie 7868,50 zł. Postanowienie uprawomocniło się w dniu 26 października 2011 r.

Natomiast w dniu 20 października 2011r. powód złożył pozew do Sądu Rejonowego w Szczytnie o wydanie nakazu zapłaty tytułem należności czynszowych i Sąd ten nakazem zapłaty z dnia 31 października 2011r. w sprawie I Nc 695/11 nakazał pozwanej spółce aby zapłaciła na rzecz powoda kwotę 24.345,65 zł z ustawowymi odsetkami.

W dniu 31 sierpnia 2011 r. Sejmik Województwa podjął uchwałę nr(...)o utworzeniu przez (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą (...) Sp. z o.o.” z siedzibą w S.. W dniu 7 listopada 2011 r. Zarząd Województwa (...) podjął decyzję o zmianie instytucji odpowiedzialnej za realizację projektu pod tytułem (...) z podmiotu (...) Sp. z o.o. na spółkę (...) Sp. z o.o. w O.. Decyzją z dnia 18 sierpnia 2012 r. Prezes Urzędu Lotnictwa Cywilnego wydał zgodę na przekazanie zarządzania lotniskiem M. w S. od aktualnego zarządzającego – pozwanej spółki dla spółki (...) Sp. z o.o. z siedzibą w S.. W związku z wydaną decyzją pozwana spółka pismem z dnia 6 sierpnia 2012 r. wniosła do Prezesa

Urzędu Lotnictwa Cywilnego o ponowne rozpoznanie sprawy. Na skutek złożonego wniosku, decyzją z dnia 30 sierpnia 2012 r. Prezes Urzędu Lotnictwa Cywilnego utrzymał w mocy zaskarżoną decyzję z dnia 18 lipca 2012 r.

Pismem z dnia 20 października 2011 r. Województwo (...) rozwiązało umowę dzierżawy z dnia 31 października 2006 r. w trybie natychmiastowym, powołując się na zapis § 16 ust. 1 lit. C umowy i wzywając jednocześnie spółkę do przekazania nieruchomości do dnia 3 listopada 2011 r. W uzasadnieniu oświadczenia o rozwiązaniu umowy wskazano, iż pozwana spółka, wbrew przyjętym na siebie zobowiązaniom, nie realizuje umowy dzierżawy zgodnie z jej postanowieniami, to jest używa jej w sposób naruszający § 4 umowy. Wskazano, iż pozwana spółka nie prowadzi na dzierżawionej nieruchomości działalności gospodarczej w zakresie zarządzania lotniskiem użytku publicznego w znaczeniu i zakresie określonym w ustawie Prawo lotnicze, gdyż lotnisko jest zamknięte dla ruchu lotniczego. Wyzierzawiający wskazał też, iż spółka odmówiła podpisania aneksu nr (...) do umowy dzierżawy, co mogło zniweczyć zobowiązania Województwa wynikające z umowy darowizny z dnia 23 kwietnia 2010 r., a nadto, że spółka nie wykazuje należytej dbałości o dzierżawione mienie i nie przedstawiła dowodu ubezpieczenia tego mienia, do czego była zobowiązana umową dzierżawy. Pozwana spółka odebrała oświadczenie o rozwiązaniu umowy dzierżawy wraz z wezwaniem do wydania przedmiotu dzierżawy w dniu 24 października 2011 r. Do dnia wydania wyroku w dniu 24 października 2012 r. pozwana nie przekazała nieruchomości właścicielowi, to jest powodowemu Województwu.

Polska Agencja Żeglugi Powietrznej z siedzibą w W., dokonując oceny technicznej urządzeń nawigacyjnych (...) oraz (...) w listopadzie 2011 r. na terenie lotniska w S., stwierdziła, że są one zaniedbane. Zgodnie zaś z opinią sporządzoną na zlecenie Województwa (...) w styczniu 2012 r. na podstawie sprawozdania finansowego pozwanej spółki za 2010 r., pozwana spółka nie jest w stanie efektywnie funkcjonować i właściwie zarządzać lotniskiem.

Na nieruchomościach stanowiących własność powoda i dzierżawionych przez pozwaną spółkę dochodziło do incydentów kradzieży i niszczenia urządzeń infrastruktury lotniczej. Prowadzone postępowania karne były jednak umarzane wobec niewykrycia sprawców.

Aktualnie lotnisko w S. jest zamknięte dla ruchu lotniczego. Płyta lotniska udostępniana jest przez pozwaną spółkę innym podmiotom, celem np. nauki doskonalenia jazdy samochodem.

Dokonując ustaleń faktycznych w przedmiotowej sprawie Sąd oparł się na dokumentach zgromadzonych w aktach sprawy jak i znajdujących się w załącznikach do tych akt (w teczce i segregatorze), złożonych przez obie strony postępowania. Sąd dokonał ustaleń faktycznych także w oparciu o zeznania przesłuchanych w sprawie świadków: J. J. (1), J. Ś., W. W. (1), L. W., A. Ż., G. N., A. R. i A. B.. Sąd w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia sprawy dał wiarę przesłuchanym świadkom, gdyż zeznania te były spójne, logiczne i wzajemnie się uzupełniały. Sąd nie dał jednak wiary zeznaniom świadka A. R. w zakresie, w jakim twierdził, że umowa dzierżawy nie zobowiązywała pozwanego w ogóle do prowadzenia działalności lotniskowej na dzierżawionych nieruchomościach. Istotne znaczenie dla ustaleń faktycznych miał również dowód z przesłuchania stron. Sąd w zakresie zeznań istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy dał wiarę zeznaniom osób uprawnionych do reprezentacji zarówno strony powodowej jak i pozwanej. Występujące w zeznaniach różnice nie dotyczyły bowiem faktów, lecz ich interpretacji i oceny.

Bezsporny w sprawie był fakt zawarcia w dniu 31 października 2006 r. umowy dzierżawy między poprzednikiem prawnym powoda a pozwaną spółką. Bezsporny był również fakt dysponowania przez pozwaną spółkę nieruchomością będącą przedmiotem umowy dzierżawy. Pozwana spółka przyznała również, iż powód złożył oświadczenie o rozwiązaniu przedmiotowej umowy dzierżawy. Strony pozostawały natomiast w sporze, co do zasadności wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym, jak i wiążącej się z tym kwestii wykonywania umowy dzierżawy przez pozwaną spółkę stosownie do zapisów umowy.

Mając na względzie powyższe ustalenia faktyczne, Sąd doszedł do przekonania, że powództwo jest zasadne, a zatem uznał, że w sprawie wystąpiły przesłanki wypowiedzenia pozwanej spółce umowy dzierżawy ze skutkiem natychmiastowym. Ustalając powyższą kwestię Sąd kierował się regułą wyrażoną w art. 65 § 2 k.c., który stanowi, że w umowach należy raczej badać jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu.

Podstawę złożonego przez powodowe Województwo oświadczenia z dnia 20 października 2011 r. o rozwiązaniu umowy dzierżawy ze skutkiem natychmiastowym stanowiły postanowienia tejże umowy. W treści § 16 ust. 1 umowy strony uzgodniły, iż wydzierżawiającemu przysługuje prawo do rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym w trzech przypadkach: 1) jeśli dzierżawca dopuści się 60-dniowej zwłoki z zapłatą czynszu, 2) jeśli dzierżawca dokona cesji praw i wierzytelności wynikających z umowy bez uprzedniej zgody wydzierżawiającego oraz 3) jeśli dzierżawca nie będzie realizował ustaleń o których mowa w § 4 umowy. Stosownie zaś do treści § 16 ust. 3 umowy, dzierżawca zobowiązał się przekazać wydzierżawiającemu przedmiot dzierżawy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego w całości i w stanie nie pogorszonym, z uwzględnieniem zużycia wynikającego z normalnej, prawidłowej eksploatacji.

Jak wynika z treści oświadczenia o wypowiedzeniu umowy, główną przyczyną rozwiązania umowy dzierżawy w trybie natychmiastowym był brak zagospodarowania i używania dzierżawionych nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem oraz w sposób zgodny z ustawą Prawo lotnicze i zasadami określonymi w umowie. Dodatkowo powód wskazał, że pozwana spółka nie realizuje obowiązku regularnego opłacania czynszu i obowiązku zawiadamiania powoda o każdorazowym ubezpieczeniu przedmiotowych nieruchomości.

Zdaniem Sądu, zgromadzony w sprawie materiał dowodowy przemawia za uznaniem dokonanego wypowiedzenia za zasadne.

W pierwszej kolejności Sąd wskazał, że stosownie do zapisu § 4 umowy dzierżawy, dzierżawca zobowiązał się do zagospodarowania przedmiotu umowy oraz używania go stosownie do jego przeznaczenia i właściwości, w sposób zgodny z przepisami ustawy Prawo lotnicze oraz zasadami określonymi w niniejszej umowie. W treści § 3 ust. 2 umowy postanowiono natomiast, iż nieruchomość zostaje udostępniona do prowadzenia lotniczej działalności gospodarczej jako lotnisko użytku publicznego w zakresie określonym w ustawie z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze. Dzierżawca zobowiązał się do wykonywania działalności gospodarczej w zakresie zarządzania lotniskiem użytku publicznego o którym mowa w ust. 2, w znaczeniu i zakresie określonym w ustawie Prawo lotnicze (§ 3 ust. 3).

Jak wynika z powyższych postanowień umowy dzierżawy, umowa jasno i precyzyjnie określała cel jej zawarcia. Z jednej strony powód (poprzednik prawny powoda) udostępnił pozwanej nieruchomość, z drugiej zaś pozwany zobowiązał się jej używać w jednym, oznaczonym celu, a mianowicie na dzierżawionej nieruchomości pozwana spółka miała prowadzić lotniczą działalność gospodarczą, to jest miała prowadzić działalność gospodarczą w zakresie zarządzania lotniskiem użytku publicznego, w znaczeniu i zakresie określonym w ustawie Prawo lotnicze. Zgodnie z treścią przepisu art. 54 ust. 1 ustawy, ze względu na dostępność dla użytkowników wyróżnia się lotniska użytku publicznego i lotniska użytku wyłącznego. Lotniskiem użytku publicznego jest lotnisko otwarte dla wszystkich statków powietrznych w terminach i godzinach ustalonych przez zarządzającego tym lotniskiem i podanych do publicznej wiadomości. Takie zatem lotnisko zobowiązana była uruchomić pozwana spółka i takim też lotniskiem zobowiązała się zarządzać. Zapisy umowy, odwołujące się do ustawy Prawo lotnicze, są jasne i jednoznaczne.

Wobec takiego brzmienia umowy, Sąd za nielogiczne uznał zeznania świadka A. R., gdy twierdził, że na podstawie wskazanej umowy dzierżawy brak jest po stronie spółki obowiązku prowadzenia jakiegokolwiek działalności lotniskowej, a jedynym celem wskazanych zapisów umownych jest zastrzeżenie, że żadna inna działalność nie może być prowadzona na lotnisku przez pozwaną spółkę. Prezentowane przez świadka stanowisko przeczy wskazanym wyżej oczywistym postanowieniom umowy, a w szczególności powołanemu już wyżej § 4 umowy, na podstawie którego dzierżawca zobowiązał się do zagospodarowania przedmiotu umowy oraz używania go stosownie do jego przeznaczenia i właściwości, w sposób zgodny z zasadami przewidzianymi w umowie jak i przepisami ustawy Prawo lotnicze. Nielogicznym byłoby zobowiązanie się przez pozwaną spółkę do nie podejmowania na dzierżawionych nieruchomościach innej niż lotnicza działalności gospodarczej, gdyby w istocie pozwany nie był zainteresowany prowadzeniem działalności lotniczej. Gdyby pozwany nie zamierzał podejmować działalności gospodarczej w zakresie zarządzania lotniskiem użytku publicznego, w znaczeniu i zakresie określonym w ustawie Prawo lotnicze, przedmiotowa umowa dzierżawy z pewnością nie zostałaby z pozwanym zawarta. Zresztą, jak wynika z przedłożonej do akt umowy pozwanej spółki, pozwana spółka (...) Sp. z o.o. w S. została założona w 1996 r. (firma spółki brzmiała wówczas (...) Sp. z o.o. w S.), a jako cel jej działania wskazano organizację i eksploatację portu lotniczego

dla zapewnienia szybkiego komunikowania się ludzi biznesu, turystów i sportowców, ułatwienia poznawania województwa (...) i regionu Warmii i M., podniesienie rangi i atrakcyjności województwa i regionu.

Istotne znaczenie dla oceny celu zawartej umowy dzierżawy oraz obowiązku, jaki przyjęła na siebie na podstawie tej umowy pozwana spółka, ma porozumienie z dnia 23 maja 2005 r., zawarte między stronami umowy. Zgodnie z porozumieniem pozwana spółka (znajdująca się wówczas w upadłości z możliwością zawarcia układu) miała przeprowadzić procedurę rejestracji nieruchomości w Rejestrze L. Cywilnych prowadzoną przez Urząd Lotnictwa Cywilnego. Po dokonaniu rejestracji Agencja Mienia Wojskowego miała udostępnić pozwanej nieruchomość z przeznaczeniem do użytkowania jako lotnisko użytku publicznego do dnia 30 czerwca 2011 r. Ponadto ustalono, iż Agencja Mienia Wojskowego zawarła z pozwaną docelową umowę dzierżawy na czas oznaczony do dnia 31 grudnia 2030 r. Bezsprzecznie jest, że pozwana spółka wywiązała się z obowiązku rejestracji lotniska (jak wynika ze świadectwa rejestracji lotniska w S. zostało ono wpisane do rejestru lotnisk cywilnych jako lotnisko cywilne użytku publicznego dnia 2 grudnia 2005 r.), zawarta zaś w dniu 31 października 2006 r. umowa dzierżawy stanowiła z kolei realizację obowiązku przyjętego przez Agencję Mienia Wojskowego. Treść porozumienia oraz podjęte przez pozwaną spółkę czynności, to jest doprowadzenie do rejestracji lotniska w S. potwierdzają, iż spółka w umowie dzierżawy miała się podjąć i podjęła się prowadzenia działalności lotniczej i zarządzania lotniskiem użytku publicznego.

Bezsporne jest w sprawie, iż lotnisko w S. nie zostało otwarte dla wszystkich statków powietrznych. W pewnym okresie lotnisko uzyskało wprawdzie zgodę Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego na obsługę lotów, ale jedynie z widocznością (...), co oznaczało, iż z lotniska mogły startować i mogły na nim lądować małe samoloty (awionetki), nie przeznaczone do przewozu pasażerów i na podstawie decyzji podjętej przez pilota. Z oczywistych względów takie lotnisko nie stanowi lotniska użytku publicznego w rozumieniu ustawy Prawo lotnicze. Pozwana spółka zawierając umowę dzierżawy z pewnością zdawała sobie sprawę z treści przyjętego na siebie obowiązku. Trudno bowiem przyjąć, aby spółka, jako utworzona w celu organizacji i eksploatacji portu lotniczego dla zapewnienia szybkiego komunikowania się ludzi nie miała znajomości podstawowych pojęć Prawa lotniczego, wprost związanych z przedmiotem działalności spółki.

Co więcej, jak wynika ze zgromadzonego materiału dowodowego, spółka nie podjęła nawet elementarnych czynności zmierzających do realizacji postanowień umowy dzierżawy. Przede wszystkim należy wskazać, iż – jak wynika z zaświadczenia Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego z dnia 21 września 2012 r. (k. 881), dla lotniska M. (...) zarządzanego przez pozwaną spółkę nie został wydany certyfikat o którym mowa w art. 160 ust. 3 pkt. 3 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze. Jak wynika z treści wskazanego przepisu, lotnisko użytku publicznego i jego eksploatacja podlega certyfikacji. Wydanie certyfikatu, zgodnie z brzmieniem art. 1 ust. 2 ustawy, musi być poprzedzone procesem certyfikacji, który jest sprawdzeniem trwałej zdolności podmiotu do bezpiecznego wykonywania określonej działalności lotniczej. Fakt nie uzyskania przez pozwaną spółkę certyfikatu – najpóźniej do dnia złożenia przez powoda oświadczenia o rozwiązaniu umowy dzierżawy ze skutkiem natychmiastowym, świadczy nie tylko o tym, że spółka nie prowadzi działalności zarządzania lotniskiem użytku publicznego (a zatem nie wykonuje obowiązku przyjętego do realizacji umową dzierżawy z dnia 31 października 2006 r.), ale nie daje gwarancji należytego prowadzenia takiej działalności. Pozwana spółka nie uzyskała także zezwolenia na wykonywanie działalności gospodarczej w zakresie zarządzania lotniskiem użytku publicznego – jak wynika z zaświadczenia Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego z dnia 12 września 2012 r. Zresztą takiego zezwolenia uzyskać nie mogła, skoro nie uzyskała wcześniej certyfikatu dotyczącego lotniska w S. i jego eksploatacji. Zgodnie bowiem z treścią przepisu art. 173 ust. 3 w zw. z art. 173 ust. 1 pkt 1 ustawy Prawo lotnicze, warunkiem wydania zezwolenia na rozpoczęcie i prowadzenie działalności w zakresie zarządzania lotniskiem jest posiadanie przez przedsiębiorcę odpowiedniego certyfikatu, uzyskanego w trybie określonym w art. 160 ustawy. Bezsprzecznie pozwana spółka, chcąc wywiązać się z obowiązku ukształtowanego umową dzierżawy, winna uzyskać wszelkie wymagane prawem dokumenty konieczne dla realizacji tego obowiązku. Brak podjęcia przez spółkę efektywnych działań zmierzających do zgodnego z ustawą Prawo lotnicze i zasadami wynikającymi z umowy dzierżawy zarządzania lotniskiem użytku publicznego, i to przez okres prawie 5 lat, niewątpliwie świadczy o niewywiązaniu się pozwanej z ustaleń umownych, co z kolei uzasadniało wypowiedzenie przez powoda umowy dzierżawy ze skutkiem natychmiastowym na podstawie § 16 ust. 1 lit. c) umowy dzierżawy. Co ważne, pozwana spółka nie kwestionowała braku uzyskania zarówno certyfikatu jak i zezwolenia, o których wyżej mowa.

Sąd uznał za istotne wskazanie na treść przepisu art. 696 k.c., mającego zastosowanie do omawianej umowy dzierżawy. Zgodnie z brzmieniem tego przepisu, dzierżawca nie może zmieniać przeznaczenia przedmiotu dzierżawy bez zgody wydzierżawiającego. W niniejszej sprawie niewątpliwie i bezspornie nie doszło do zmiany umowy dzierżawy w zakresie przeznaczenia przedmiotu dzierżawy – nie zawarto żadnego aneksu, którego treść zmieniałaby wskazane w umowie obowiązki dzierżawcy. A skoro tak, zapis kontraktu o przeznaczeniu dzierżawionej nieruchomości na działalność lotniskową (a ściślej – na lotnisko użytku publicznego) pozostawał aktualny do dnia wypowiedzenia jej umowy.

W ocenie Sądu, do katalogu czynności, których pozwana nie wykonała (zaniechań), a które powinna była wykonać przy realizacji umowy dzierżawy należy zaliczyć także brak opracowania planu generalnego lotniska w S. – stosownie do zapisu art. 55 ust. 5 ustawy Prawo lotnicze. Jak wynika z treści tego przepisu, zarządzający lotniskiem użytku publicznego opracowuje plan generalny lotniska, stanowiący plan rozwoju tego lotniska, sporządzony na okres nie krótszy niż 20 lat. Plan generalny winien określać m.in. obszar objęty planem, z określeniem dopuszczalnych gabarytów obiektów budowlanych i naturalnych, informację dotyczącą planowanego rozwoju ruchu lotniczego, koncepcję zapewniania służb żeglugi powietrznej, koncepcję rozwoju przestrzennego wraz z zagospodarowaniem stref wokół lotniska, informacje ekonomiczno-finansowe dotyczące w szczególności obecnej i planowanej struktury własnościowej, przewidywanych źródeł finansowania inwestycji, obecnej i przewidywanej rentowności i płynności podmiotu, planowanej wysokości opłat lotniskowych i przychodów z ich tytułu, z odniesieniem do całości planowanych przychodów podmiotu.

Jak wynika z treści art. 55 ust. 7 ustawy plan generalny powinien zostać uzgodniony z gminami, których tereny objęte zostały planem generalnym, a następnie przedłożony do zaopiniowania Prezesowi Urzędu Lotnictwa Cywilnego. Następnie, po zaopiniowaniu planu i uzgodnieniu go z określonymi ustawą ministrami, plan podlega zatwierdzeniu przez ministra właściwego do spraw transportu w zakresie zgodności z polityką transportową kraju.

Pozwany wprawdzie przedstawił do akt sprawy dokument pod nazwą planu generalnego, jednakże, jest to jedynie projekt planu. Pozwany nie uzgadniał postanowień planu z gminami, których tereny zostały objęte planem (a zatem z Gminą S. i Gminą W.), nie przedłożył też planu do zaopiniowania Prezesowi Urzędu Lotnictwa Cywilnego, co zresztą nie było przez pozwanego kwestionowane. Przedłożony do akt „plan generalny” nie został przedstawiony także powodowi, który uzyskał wiedzę i dostęp do sporządzonego dokumentu dopiero w toku niniejszej sprawy.

Pozwany podnosił w toku procesu, że w pierwszej kolejności jego zobowiązanie miało polegać na zagospodarowaniu przedmiotu dzierżawy, a następnie, po jego wykonaniu, używanie tego przedmiotu stosownie do jego przeznaczenia i właściwości, zgodnie z przepisami ustawy Prawo lotnicze i umową dzierżawy. Pozwany, broniąc się przed żądaniem pozwu wskazywał, iż nawet jeśli uznać, że mocą zawartej umowy dzierżawy był on zobowiązany do prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie zarządzania lotniskiem użytku publicznego, to umowa nie wskazywała terminu, do kiedy działalność ta ma zostać rozpoczęta. A skoro w umowie brak jest terminu spełnienia świadczenia, nie sposób ustalić, czy stało się ono wymagalne. W konsekwencji zdaniem pozwanej spółki wypowiedzenie umowy dzierżawy nie mogło zostać dokonane.

Sąd Okręgowy zgodził się z pozwanym, że treść umowy dzierżawy zawartej w dniu 31 października 2006 r. nie wskazuje terminu, w którym miałyby nastąpić realizacja umowy dzierżawy, polegająca na uruchomieniu działalności portu lotniczego. Jakkolwiek istotnie z literalnego brzmienia umowy dzierżawy nie wynika taki termin, to jednak w ocenie Sądu zamiarem stron zawierających umowę było ustalenie takiego terminu, a termin ten daje się wywieść w oparciu o zgromadzony w sprawie materiał dowodowy. Sąd, oceniając umowę dzierżawy, miał na uwadze przepis art. 65 § 2 k.c., zgodnie z treścią którego, w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. Jak wynika z utrwalonego już w tym zakresie orzecznictwa Sądu Najwyższego jak i sądów powszechnych, sąd, orzekając na podstawie stosunku zobowiązaniowego w razie istnienia sporu między stronami co do treści tego stosunku, nie tylko jest uprawniony, lecz wręcz zobowiązany ustalić zgodny zamiar stron oraz cel umowy, a nie tylko brać pod uwagę jej dosłowne brzmienie. Na tle przepisu art. 65 k.c. należy przyjąć kombinowaną metodę wykładni, opartą na kryterium subiektywnym i obiektywnym. Oceniając faktyczną treść umowy należy brać pod uwagę nie tylko kontrowersyjny fragment tekstu, lecz także inne postanowienia umowy, a zarazem uwzględnić pozatekstowe

okoliczności, np. rokowania poprzedzające zawarcie umowy, cele umowy, zachowanie stron po zawarciu umowy itd. Przez zgodny zamiar stron, o jakim mowa w art. 65 § 2 k.c. trzeba rozumieć uzgodnienie istotnych okoliczności, bądź w samej umowie, bądź poza nią (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 stycznia 2009 r., sygn. akt: V CSK 296/08, LEX nr 619668, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 czerwca 2011 r., sygn. akt: II CSK 568/10, LEX nr 932343, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 marca 2011 r., sygn. akt: IV CSK 377/10, LEX nr 11070000). Interpretacja postanowień umowy nie może być oparta tylko na analizie językowej odpowiedniego fragmentu umowy, lecz konieczne jest również zbadanie zamiaru i celu stron a także kontekstu faktycznego w jakim umowę uzgadniano i zawierano (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 15 października 2010 r. sygn. akt I ACa 604/10, LEX nr 1120158).

Jak wynika z powyższego, cel zawarcia umowy nie musi być wyartykułowany w treści umowy, a może być ustalany na podstawie okoliczności towarzyszących dokonaniu czynności prawnej. Cel umowy można określić jako intencję stron, co do osiągnięcia pewnego stanu rzeczy.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt przedmiotowej sprawy, Sąd stwierdził, że strony, pomimo, iż nie zawarły takiego zapisu wprost w tekście umowy dzierżawy z dnia 31 października 2006 r., w istocie miały na celu uruchomienie przez dzierżawcę funkcjonującego lotniska najpóźniej w 2011 r. Zgodny zamiar stron wynika z szeregu okoliczności, mających potwierdzenie w zgromadzonym materiale dowodowym.

Pozwana spółka była w posiadaniu dzierżawionych nieruchomości jeszcze przed zawarciem przedmiotowej umowy dzierżawy. Zdawała sobie zatem sprawę ze stanu i możliwości istniejącej na lotnisku infrastruktury. Zdaniem Sądu, przekonujące są twierdzenia powoda, iż pozwana spółka miała uruchomić lotnisko na bazie istniejącej infrastruktury, a w dalszej kolejności lotnisko miało zostać rozbudowane i zmodernizowane. Nie sposób uznać, co próbował wywieść pozwany, aby pozwana spółka była uprawniona do przeprowadzania procesu zagospodarowywania dzierżawionej umowy do czasu np. 2038 r. (to jest do ustalonego aneksem nr (...) końcowego terminu obowiązywania umowy dzierżawy). Jak wynika z zeznań świadka J. J. (1), który zawierał umowę dzierżawy w imieniu pozwanej spółki (był wówczas jej prezesem) i doskonale znał stan infrastruktury lotniska, został on powołany na stanowisko prezesa spółki z założeniem niezwłocznego uruchomienia lotniska. Zeznał nawet, że jak rozmawiał w czerwcu 2006 r. z przedstawicielami poprzednika prawnego powoda, zawierającego umowę dzierżawy, wszyscy liczyli, że lotnisko zostanie wkrótce uruchomione. Wskazał (a należy zaznaczyć, że świadek jest specjalistą od spraw zarządzania lotniskami, co zostało odnotowane w protokole z rozprawy z dnia 12 września 2012 r., k. 840 v.), że na istniejącej infrastrukturze, po naprawach, można było wznowić obsługę startów i lądowań i że będzie to wykonane wcześniej niż do 2011 r. Wiarygodność zeznań świadka potwierdza choćby data, do której pierwotnie została zawarta umowa dzierżawy, to jest 31 października 2011 r.

Ważkie znaczenie dla ustalenia terminu wykonania obowiązku pozwanego wynikającego z umowy dzierżawy należy przypisać też porozumieniu z dnia 23 maja 2005 r., które zostało zawarte między stronami jeszcze przed zawarciem umowy dzierżawy z dnia 31 października 2006 r. Agencja Mienia Wojskowego miała udostępnić pozwanemu nieruchomości z przeznaczeniem do użytkowania jako lotnisko użytku publicznego do dnia 30 czerwca 2011 r., a ponadto ustalono, iż Agencja Mienia Wojskowego zawarła z pozwanym docelową umowę dzierżawy na czas oznaczony do dnia 31 grudnia 2030 r. Treść porozumienia wskazuje, iż teren dzierżawionej nieruchomości miał być oddany pozwanej spółce nie tyle „do zagospodarowania”, co do używania go jako lotnisko użytku publicznego. Używanie nieruchomości we wskazany sposób miało natomiast występować do dnia 30 czerwca 2011 r.

O zgodnym zamiarze stron niezwłocznego uruchomienia lotniska świadczy także oświadczenie Prezesa spółki (...) Sp. z o.o. w W., który w piśmie z dnia 19 kwietnia 2007 r. oświadczył, że zakończenie prac modernizacyjnych przewiduje na 2010 r. Bezspornym jest, iż tego zobowiązania spółka nie dotrzymała. Powyższe stanowisko znalazło potwierdzenie także w piśmie z dnia 5 września 2007 r., kierowanym do Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego, Zarząd spółki (...) Sp. z o.o. w W., w tym obecny Prezes Zarządu pozwanej spółki (...), oświadczyli, że otwarcie portu lotniczego nastąpi w połowie 2008 r. i przewidywali w 2008 r. ilość operacji na ponad 6000, w 2009 r. na ponad 27.000, a ruch pasażerski w 2010 r. o wielkości 100.000 osób.

Istotne znaczenie dla oceny celu umowy dzierżawy jak i jej realizacji ma umowa darowizny z dnia 23 kwietnia 2010 r., zawarta w tym samym dniu co aneks nr (...) do umowy dzierżawy. Na podstawie wskazanej umowy Województwo (...) nabyło od Agencji Mienia Wojskowego wydzierżawiane pozwanej spółce nieruchomości. Jakkolwiek, jak słusznie wskazał pozwany na rozprawie w dniu 4 lipca 2012 r., z umowy darowizny, której pozwany nie był stroną, nie wynikają dla niego żadne obowiązki, to jednak treść umowy darowizny, w powiązaniu z pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie, stanowi dodatkowe potwierdzenie stanowiska powoda, iż celem umowy dzierżawy z dnia 31 października 2006 r. było uruchomienie na terenie byłego lotniska wojskowego w S. lotniska cywilnego użyteczności publicznej najpóźniej do 2011 r.

Należy zauważyć, że dokonana darowizna została uczyniona w trybie przepisu art. 4 ustawy z dnia 10 lipca 2008 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu niektórymi składnikami mienia Skarbu Państwa oraz Agencji Mienia Wojskowego oraz zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2008 r., Nr 144, poz. 901). Zgodnie z treścią art. 4f ust. 1 wymienionej ustawy nieruchomości Skarbu Państwa stanowiące lotniska wojskowe lub ich części właściwy wojewoda przekazuje w drodze darowizny jednostkom samorządu terytorialnego (gminie, powiatowi lub województwu), przy czym województwu w celu założenia albo rozbudowy regionalnego albo krajowego lotniska cywilnego użytku publicznego. W przepisie art. 4g ust. 1 przewidziano możliwość najmu, dzierżawy albo użyczenia nabytej przez jednostkę samorządu terytorialnego nieruchomości, co najmniej na 30 lat, przy czym wyłącznie na rzecz podmiotu zakładającego lub zarządzającego lotniskiem użytku publicznego. Stosownie natomiast do treści art. 4g ust. 6 ustawy, na wniosek ministra właściwego do spraw transportu i Ministra Obrony Narodowej, uzgodniony przez ministra właściwego do spraw Skarbu Państwa, wojewoda odwołuje darowiznę, o której mowa w art. 4f, w przypadku niewykorzystania jej na cele określone w art. 4e ust. 1 (to jest w przypadku województwa założenie lub rozbudowę w regionalnego albo krajowego lotniska cywilnego użytku publicznego), a w szczególności: 1) niepodjęcia przez jednostkę samorządu terytorialnego w terminie 6 miesięcy od dnia nabycia nieruchomości, o której mowa w art. 4f ust. 1, czynności faktycznych lub prawnych zmierzających do założenia albo rozbudowy lotniska cywilnego użytku publicznego; 2) wystąpienia w terminie, o którym mowa w pkt 1, nieusuwalnych przeszkód w wykorzystaniu nieruchomości w celu założenia albo rozbudowy lotniska cywilnego użytku publicznego; 3) wykorzystania nieruchomości, o której mowa w art. 4f ust. 1, w innym celu niż założenie albo rozbudowa lotniska cywilnego użytku publicznego; 4) nierozpoczęcia eksploatacji lotniska cywilnego użytku publicznego w terminie 3 lat od dnia nabycia nieruchomości, o której mowa w art. 4f ust. 1.

Powyższe regulacje oraz oparta na nich treść umowy darowizny, jak i koincydencja czasowa umowy darowizny i aneksu nr (...) do umowy dzierżawy, w ocenie Sądu, niewątpliwie świadczą o tym, że zamiarem obu stron umowy z dnia 31 października 2006 r. było niezwłoczne uruchomienie lotniska.

Należy też wskazać, iż niezasadne jest twierdzenie pozwanego, jakoby powód założył spółkę celową w celu realizacji inwestycji uruchomienia lotniska w S. z naruszeniem postanowień umowy dzierżawy. Umowa dzierżawy nie zakazywała Województwu tworzenia takiej spółki. Należy ponadto podkreślić, iż do czasu wypowiedzenia umowy dzierżawy spółka utworzona przez powoda nie podejmowała żadnych działań zmierzających do unicestwienia celów wynikających z postanowień umowy dzierżawy. Wymaga też podkreślenia, iż uruchomienie lotniska w S., jako lotniska użytku publicznego, jest inwestycją wspieraną ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego, zgodnie z Programem na lata 2007-2013. Jak wskazał przesłuchiwany w charakterze powoda W. W. (2), niewykorzystanie przyznanych środków do połowy 2015 r. spowoduje ich utratę na ten cel (pozwany okoliczności tej zresztą nie kwestionował). Bezspornym jest, iż lotnisko w S. nie funkcjonuje jako lotnisko użytku publicznego. Jak wskazał sam reprezentant pozwanej spółki (B. P.) w złożonych zeznaniach, lotnisko jest de facto przygotowane jako przygodne miejsce do lądowań przez małe statki powietrzne.

Mając na uwadze wszystkie wskazane wyżej okoliczności, zdaniem Sądu, wypowiedzenie umowy dzierżawy ze skutkiem natychmiastowym było zasadne. Spełniona została bowiem przesłanka z § 16 ust. 1 lit. c) umowy, to jest brak zagospodarowania przedmiotu umowy oraz używania go stosownie do jego przeznaczenia i właściwości, w sposób zgodny z przepisami ustawy Prawo lotnicze i zasadami określonymi w umowie. Skoro na dzień wypowiedzenia

umowy dzierżawy nie doszło do uruchomienia lotniska na bazie istniejącej infrastruktury, a przynajmniej do istotnego zaawansowania działań zmierzających do jego uruchomienia, to nie został spełniony cel umowy dzierżawy – nieruchomość nie była wykorzystywana do prowadzenia działalności lotniczej.

Tym samym, obowiązkiem pozwanej spółki jest wydanie dzierżawionych dotychczas nieruchomości, stosownie do zapisu § 16 ust. 3 umowy dzierżawy, zgodnie z którym po rozwiązaniu umowy dzierżawca ma obowiązek przekazać wydzierżawiającemu przedmiot dzierżawy.

Ostatecznie Sąd wskazał także, iż pozwana spółka zalegała z zapłatą czynszu dzierżawnego za co okres co najmniej 60 dni, o jakim mowa w treści § 16 ust. 1 lit. a) umowy. W dniu 31 sierpnia 2011 r. Województwo (...) wniosło przeciwko spółce (...) Sp. z o.o. w S. pozew o zapłatę kwoty 170.725 zł wraz z odsetkami ustawowymi, tytułem zaległości za czynsz dzierżawny nieruchomości należny w okresie od sierpnia 2010 r. do maja 2011 r. W dniu 15 września 2011 r. Sąd Okręgowy w Olsztynie w sprawie I Nc 115/11 wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym. Pozwana spółka, w dniu 20 września 2011 r. uregulowała zaległości w kwocie wynikającej z nakazu zapłaty, czym przyznała fakt pozostawania w opóźnieniu w zapłacie czynszu za wskazany okres. Powyższe dodatkowo przemawia za zasadnością dokonanego wypowiedzenia umowy dzierżawy.

Mając na uwadze wskazane wyżej okoliczności, Sąd na podstawie art. 222 § 1 k.c. i 705 k.c. oraz postanowień umowy dzierżawy z 31 października 2006r. nakazał pozwanemu wydanie powodowi wskazanej w pozwie nieruchomości.

Sąd natomiast oddalił wniosek powoda o nadanie wyrokowi rygoru natychmiastowej wykonalności, uznając, iż nie zachodzą ku temu przesłanki określone w art. 333 § 3 k.p.c. Oceniając zasadność wniosku Sąd miał na uwadze, iż decyzją Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego zarząd lotniskiem został przekazany spółce (...) Sp. z o.o. w S.. Tym samym nie zachodzi obawa, iż opóźnienie utrudni wykonanie wyroku lub też narazi powoda na szkodę. Ponadto pozwana spółka nie podejmuje celowych działań zmierzających do uszkodzenia substancji dzierżawionych nieruchomości. O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany, zaskarżając go w całości i zarzucając mu:

- 1. naruszenie art. 233 § 1 kpc w związku z dokonaną analizą § 16 Umowy dzierżawy** z dnia 31 października 2006 r. (także w związku z art. 316 § 1 kpc w kontekście opóźnienia w zapłacie czynszu dzierżawnego) w kontekście uznania zasadności przesłanek umożliwiających wypowiedzenie Umowy dzierżawy ze skutkiem natychmiastowym, w sytuacji, w której podstawy takie nie wystąpiły;
- 2. naruszenie art. 233 § 1 kpc** poprzez dokonanie w sposób dowolny ustalenia, że pisemne deklaracje A. R., działającego jako Prezes Zarządu Spółki (...) sp. z o.o. (dalej (...)), zawarte w pismach powstałych na przestrzeni 2007 r., poprzedzających zawarcie w dniu 5 lipca 2007 r. warunkowej umowy o zakresie współdziałania przy realizacji przedsięwzięcia: rozbudowa i zarządzanie lotniskiem w S. (dalej Umowa warunkowa), a także Porozumienie z dnia 23 maja 2005 r. zawarte pomiędzy właścicielem nieruchomości lotniskowej, a Pozwanym oraz Umowa darowizny z dnia 23 kwietnia 2010 r., mają charakter zmieniający zawartą w dniu 30 października 2006 r. Umowę dzierżawy nieruchomości będącej przedmiotem procesu, w zakresie terminu realizacji celu Umowy dzierżawy;
- 3. naruszenie art. 233 § 1 kpc** w zakresie niewłaściwej oceny zeznań świadka J. J. (1), prowadzącej do dowolnych ustaleń, że intencją Stron zawierających Umowę dzierżawy było określenie terminu realizacji celu na jaki dzierżawiona nieruchomość ma być wykorzystana;
- 4. naruszenie art. 233 § 1 kpc w związku z art. 328 § 2 kpc** poprzez dokonanie ustalenia, że na dzierżawionej nieruchomości ma zostać uruchomione, na bazie istniejącej infrastruktury, lotnisko pożytku publicznego do października 2011 r., a w następnej kolejności miało zostać rozbudowane w latach 2013/2014, bez należytego odniesienia do dowodów w postaci Umowy dzierżawy i jej kolejnych aneksów;

5. **naruszenie art. 227 kpc**, w zakresie w jakim Sąd I instancji bezpodstawnie odmówił wiarygodności zeznaniom świadka A. R. i jego intencji przy zawieraniu w dniu 5 lipca 2007 r. Umowy warunkowej;

6. **naruszenie art. 353¹ kc w związku z art. 58 § 1 kc w związku z § 16 ust. 1 lit. c Umowy dzierżawy**, poprzez ustalenie jako ważnej i skutecznej podstawy wypowiedzenia Pozwanemu Umowy dzierżawy z powołaniem na nieważne z mocy prawa postanowienie umowne;

7. **naruszenie art. 65 § 2 kc w związku z art. 693 kc i w związku z § 16 ust. 1 pkt 3 Umowy dzierżawy** w zakresie w jakim Sąd I instancji dokonując wykładni Umowy dzierżawy poczynił nieprawidłowe ustalenia dotyczące treści wiążącej Strony umowy, co doprowadziło do ustalenia niewłaściwych skutków oświadczenia o wypowiedzeniu, a w szczególności co do obowiązku Pozwanego (Dzierżawcy) do realizacji jego zobowiązań określonych w § 4 Umowy dzierżawy;

8. **naruszenie art. 455 kc w związku z art. 491 § 1 kc oraz w związku z art. 667 § 2 kc stosowanym odpowiednio z mocy art. 694 k.c.** poprzez ich niezastosowanie w sprawie, podczas gdy prawidłowe zastosowanie wskazywanych przepisów doprowadziłoby Sąd I instancji do wniosku, że Powód nigdy nie wyznaczył pozwanemu terminu do wykonania obowiązków z § 4 umowy dzierżawy (art. 455 kc), ani nie upomniał Pozwanego wobec używania - rzekomo - przedmiotu umowy w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem (art. 667 § 2 kc stosowany odpowiednio), ani też przed odstąpieniem od umowy nie wyznaczył dodatkowego, odpowiedniego terminu do wykonania tychże obowiązków, z zastrzeżeniem odstąpienia w razie jego bezskutecznego upływu (art. 491 § 1 kc), w rezultacie czego - wobec bezspornie wzajemnego charakteru umowy Stron - nie mogło dojść do skutecznego wygaśnięcia zobowiązania z Umowy dzierżawy;

9. **naruszenie art. 233 § 1 k.p.c.** poprzez dokonanie dowolnych ustaleń w zakresie w jakim Sąd I instancji ustalił, że „w okresie od zawarcia umowy dzierżawy w dniu 31 października 2006 r. do roku 2009 pozwana Spółka nie podejmowała istotnych działań w kierunku realizacji zawartej umowy dzierżawy, a zatem działań zmierzających do uruchomienia lotniska i rozpoczęcia wykorzystywania dzierżawionej nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem”:

a. bez koniecznego ustalenia znajdującego oparcie w stanie faktycznym sprawy, że do grudnia 2008 r. udziałowcem pozwanej Spółki nie była (...), a jednym z jej największych udziałowców był Powód - Województwo (...) (dalej (...)), który brak podejmowania istotnych działań przez Spółkę (Pozwanego) w celu realizacji Umowy dzierżawy w tym okresie akceptował, przy jednoczesnym braku wskazania dowodów na okoliczność zmiany stosunku Powoda do Pozwanego i uznaniu jego wypowiedzenia za skuteczne w sytuacji, w której Powód nie czynił Pozwanemu po 2008 r. zarzutów z tytułu tempa przygotowań do realizacji Umowy dzierżawy (w szczególności powód nie wzywał pisemnie Pozwanego do wykonania jego zobowiązań umownych z Umowy dzierżawy i nie wskazywał żadnego terminu tego wykonania);

b. w sposób sprzeczny z zebrany materiał dowodowy w postaci udowodnienia przez Pozwanego, że od chwili przystąpienia (...) do spółki Pozwanego jako udziałowca podjął on istotne czynności zmierzające do realizacji postanowień Umowy dzierżawy, określonych w § 4 tej umowy;

10. **naruszenie art. 233 § 1 kpc** poprzez dokonanie dowolnych ustaleń w zakresie przypisania Pozwanemu obowiązków i ich naruszenia w postaci nie przygotowania i nie złożenia wymaganej dokumentacji dla uzyskania dofinansowania ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego, braku podpisania przez Pozwaną tzw. pre-umowy, stanowiącej gwarancję przyznania takich środków, nie uzyskania certyfikacji lotniska użytku publicznego i jego eksploatacji, zezwolenia na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie zarządzania lotniskiem użytku publicznego oraz zamknięcia lotniska dla lotów z widocznością (...), bez należytego wyjaśnienia okoliczności, które spowodowały taki stan rzeczy, a które nastąpiły bez winy Pozwanego;

11. naruszenie art. 232 kpc w związku z art. 245 kpc w związku z art. 278 § 1 kpc w zakresie w jakim Sąd I instancji uczynił podstawą swoich ustaleń opinię prywatną sporządzoną na zlecenie Powoda w styczniu 2012 r., konkludującą

stwierdzeniem, że Pozwany nie jest w stanie efektywnie funkcjonować i właściwie zarządzać lotniskiem, w sytuacji, w której ustalenia takie - jako wymagające wiadomości specjalnych - poczynić można było przed Sądem I instancji wyłącznie w oparciu o opinię biegłego sądowego, posiadającego wiadomości specjalistyczne z dziedziny, a nie w oparciu o dowód z opinii prywatnej, mającej zatem charakter wyłącznie twierdzenia (nieudowodnionej innymi dowodami) Powoda;

12. naruszenie art. 696 kc w związku z art. 354 kc oraz art. 58 § 2 kc, poprzez uznanie zasadności powództwa w sytuacji w której Pozwany nie dał podstaw do wypowiedzenia Umowy dzierżawy, realizując ją zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, a Powód - będąc stroną tej umowy i znając jej cel oraz zakres - obowiązany był postanowienia stosunku zobowiązaniowego stron respektować - co doprowadziło do naruszenia przez Sąd I instancji zasady stabilności Umowy dzierżawy zawartej na czas oznaczony.

Mając powyższe na uwadze, pozwany wniosł, aby Sąd Apelacyjny w Białymstoku:

1) uznając za zasadne przede wszystkim zarzuty naruszenia prawa procesowego, lub uznając, że Sąd I instancji nie rozpoznał istoty sprawy, **uchylił wyrok Sądu Okręgowego w Olsztynie w zaskarżonej części (pkt I i II wyroku) i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania temu Sądowi** wraz z obowiązkiem orzeczenia o kosztach sądowych poniesionych przez Pozwanego przed Sądem II instancji; alternatywnie

2) w przypadku uwzględnienia przede wszystkim zarzutów o charakterze materialnym, **zmienił zaskarżony wyrok w jego pkt I i oddalił powództwo, a w zakresie pkt II wyroku Sądu I instancji zmienił wyrok w tej części i zasądził od Powoda na rzecz Pozwanego koszty procesu** poniesione przed Sądem I instancji, wnosząc jednocześnie o zasądzenie kosztów procesu poniesionych przez Pozwanego w postępowaniu wywołanym niniejszą apelacją.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja nie była uzasadniona.

Sąd Apelacyjny w pełni podziela poczynione przez Sąd Okręgowy ustalenia faktyczne i ich ocenę prawną, uznając je za własne. Tym samym stoi na stanowisku, że w sprawie nie miały miejsca zarzucane przez pozwanego uchybienia przepisom prawa procesowego i materialnego.

Odnosząc się zatem w pierwszej kolejności do zarzutów o charakterze proceduralnym, należy wskazać, że brak było podstaw, by podzielić zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c.

Chybionym jest więc twierdzenie skarżącego, że Sąd I instancji ustalił, iż pisemne deklaracje A. R. działającego jako Prezesa (...) Sp. z o.o. zawarte w piśmie z 19 kwietnia 2007 r. poprzedzającym zawarcie umowy warunkowej z dnia 5 lipca 2007 r. i w samej umowie, Porozumienie z dnia 23 maja 2005 r. zawarte pomiędzy właścicielem nieruchomości a pozwanym oraz umowa darowizny z 23 kwietnia 2010 r. mają charakter zmieniający umowę dzierżawy z 31 października 2006 r. w zakresie terminu realizacji celu tej umowy. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, należy jasno stwierdzić, że Sąd Okręgowy nie dokonał opisanego w zarzucie ustalenia faktycznego, a stanowisko pozwanego stanowi nieuzasadnioną nadinterpretację pisemnych motywów jego rozstrzygnięcia. Sąd Okręgowy m.in. na podstawie przywołanych w zarzucie pism prezesa (...) Sp. z o.o., jako reprezentanta podmiotu, który w pierwszej połowie 2007 r. był zainteresowany przystąpieniem do pozwanej spółki w roli inwestora strategicznego, który dokapitalizuje ją i umożliwi realizację bezspornie znanej tejże spółce umowy dzierżawy i prowadzenie portu lotniczego oraz czerpanie z niego zysków, a także z treści pozostałych dokumentów wskazanych w tym zarzucie i podpisywanych przez pozwanego w celu realizacji umowy dzierżawy, badał jaki był zgodny zamiar stron w zakresie terminu realizacji celu umowy dzierżawy w momencie jej podpisywania. I tu, istotne znaczenie mają zeznania świadka J. J. (1), który jasno stwierdził, że został powołany na stanowisko prezesa pozwanej z myślą, aby to lotnisko funkcjonowało i żeby było uruchomione, przy czym przedstawiciele województwa w czerwcu 2006 r. liczyli na jak najszybsze uruchomienie lotniska. W sytuacji, gdy wspólnicy pozwanej spółki deklarowali dofinansowanie lotniska, świadek szacował, że aby

naprawić najprostsze rzeczy na lotnisku i wznowić obsługę startów i lądowań przy istniejącej infrastrukturze, nastąpi to wcześniej niż do 2011 r. (zeznania J. J. k. 846v). Świadek wskazał, że lotnisko miało zostać uruchomione na istniejącej infrastrukturze, a dopiero później można by je ulepszyć i rozbudować.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, przywołane powyżej zeznania świadka nie pozostawiają wątpliwości co do tego, że końcowy termin obowiązywania pierwotnie podpisanej umowy dzierżawy z dnia 31 października 2006 r., określony na 31 października 2011 r. uwzględnił właśnie powyższe założenia i plany. Mimo zatem, że świadek podał również, że w umowie dzierżawy nie określono daty rozpoczęcia działalności lotniska, to wyartykułowane przez niego oczekiwania i szacunki stron (w tym współników pozwanej spółki biorących udział w rozmowach poprzedzających jej podpisanie) pozwalają przyjąć, że określona w § 16 umowy dzierżawy data 31 października 2011 r., miała być datą, do której lotnisko w zakresie opisanym przez świadka, to jest działające na istniejącej lecz naprawionej i odrestaurowanej infrastrukturze, zacznie funkcjonować na zasadach określonych w Prawie lotniczym dla portów lotniczych użytku publicznego, co jednocześnie stanowiłoby wypełnienie obowiązku określonego w § 4 umowy.

Zeznania świadka J. J. zostały przez Sąd Okręgowy ocenione prawidłowo. Sąd ten dokonał bowiem ich analizy także w odniesieniu do innych dowodów zgromadzonych w sprawie na omawiane okoliczności, to jest w odniesieniu do zeznań świadków J. Ś., G. N., przesłuchanych w charakterze strony powodowej W. W. (2) oraz dokumentów.

Świadek J. J., z racji pełnienia funkcji prezesa pozwanej spółki w dacie podpisywania umowy dzierżawy, bardzo dobrze się orientował jakie były wobec niego i spółki oczekiwania na gruncie tego kontraktu, co też wprost zeznał, podając, że pierwszym etapem realizacji celu, jakim była działalność lotniska użytku publicznego w S., było uruchomienie go na istniejącej infrastrukturze, po przeprowadzeniu modernizacji w niezbędnych zakresie.

W kontekście zeznań J. J. oraz zbieżnych z nimi w treści dokumentów – pisma A. R. z 19 kwietnia 2007 r. jako prezesa (...) Sp. z o.o. – nowego strategicznego inwestora i przyszłego współnika pozwanej oraz umowy warunkowej z 6 lipca 2007 r. (które Sąd Okręgowy w koniecznym zakresie cytował w pisemnych motywach swojego rozstrzygnięcia, stąd nie ma potrzeby przytaczania ich ponownie przez Sąd Apelacyjny), brak jest podstaw, by zeznania świadka A. R. uznać za wiarygodne w zakresie, w jakim odnosiły się do kręgu obowiązków pozwanej wynikających z umowy dzierżawy oraz terminu uruchomienia lotniska.

Twierdzenie pozwanego, iż na podstawie przedmiotowej umowy był on zobowiązany wyłącznie do używania dzierżawionej nieruchomości na lotnisko celu publicznego, lecz bez wyznaczonego terminu rozpoczęcia takiej działalności jest pozbawione sensu ekonomicznego, biorąc pod uwagę niekwestionowane plany Województwa (...) jako pierwotnie jednego z udziałowców pozwanej spółki, a następnie także właściciela spornej nieruchomości, a nadto deklaracje (...) Sp. z o.o. jako strategicznego inwestora pozwanego, by jak najszybciej uruchomić port lotniczy dla użytku publicznego, co podniosłoby rangę regionu i mogłoby generować zyski, co musiało mieć znaczenie dla (...) Sp. z o.o. , która miała zainwestować w ten projekt znaczne swoje środki finansowe.

Mając na względzie treść omówionych powyżej dowodów, za nieuzasadniony należało uznać także zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. przez dokonanie ustalenia, że na dzierżawionej nieruchomości ma zostać uruchomione, na bazie istniejącej infrastruktury, lotnisko użytku publicznego do października 2011 r., a następnie rozbudowane w latach 2013 – 2014 bez należytego odniesienia się do dowodów w postaci umowy dzierżawy i jej kolejnych aneksów. Zarówno bowiem zeznania powołanych wyżej świadków, jak i treść wskazanych dokumentów jasno pokazują oczekiwania stron umowy, a zatem jej autentyczny cel i treść, mimo, że w tak szczegółowy sposób – co bezsporne – potwierdzone przez pełnomocnika powoda nawet podczas rozprawy apelacyjnej, nie wynikają one z treści umowy dzierżawy, ani tym bardziej zawartych do niej aneksów.

W konsekwencji należało uznać, że skoro Sąd Okręgowy prawidłowo ustalił zgodną wolę stron umowy dzierżawy odnośnie terminu uruchomienia dla ruchu publicznego lotniska w S., to zarzut naruszenia prawa materialnego – art. 65 k.c. w zw. z art. 693 k.c. w zw. z § 16 ust. 1 pkt 3 umowy dzierżawy nie zasługiwał na uwzględnienie.

W tej sytuacji nieuzasadnionym był także zarzut naruszenia art. 455 k.c. w zw. z art. 491 § 1 k.c. w zw. z art. 667 § 2 k.c. w zw. z art. 694 k.c. Ustalenie bowiem, że termin wykonania umowy dzierżawy, której celem było uruchomienie na istniejącej infrastrukturze lotniska pożytku publicznego, był określony i przypadał na dzień 31 października 2011 r., wyklucza stosowanie przepisu art. 455 k.c. w zw. z art. 491 § 1 k.c. i ocenę zachowania powoda, jako nieuzasadnione odstąpienie od umowy wzajemnej.

Odnosnie naruszenia art. 667 § 2 k.c., należy wskazać, iż nie miało ono miejsca, gdyż pismem z dnia 12 września 2011 r., a zatem przed upływem ustalonego przez Sąd Okręgowy terminu na uruchomienie lotniska na istniejącej na nim infrastrukturze, powód wzywał pozwanego do wykazania realizacji zapisów umowy dzierżawy. Bezsprzecznym jednocześnie było, że pozwana nie mogła zadośćuczynić wezwaniu powoda, gdyż lotnisko nie funkcjonowało, pozwana nie dysponowała też żadnymi dokumentami legitymującymi ją do prowadzenia działalności w tym zakresie. A zatem, niewypełnienie przez pozwanego zobowiązania umownego, wynikającego z § 4 umowy dzierżawy w zgodnie określonym przez strony terminie, dawało powodowi podstawę do wypowiedzenia tej umowy w trybie natychmiastowym, zgodnie z § 16 ust. 1 lit. c umowy.

Nie znajduje uzasadnienia w obowiązujących przepisach kolejny zarzut naruszenia prawa materialnego w omawianym zakresie, jakim jest naruszenie art. 353¹ k.c. w zw. z art. 58 § 1 k.c. w zw. z § 16 ust. 1 lit. c umowy dzierżawy poprzez ustalenie jako ważnej i skutecznej podstawy wypowiedzenia umowy z powołaniem się na nieważne z mocy prawa postanowienia umowne.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, kwestionowane co do ważności postanowienie § 16 ust. 1 lit. c umowy dzierżawy nie może budzić wątpliwości w świetle jego zgodności z bezwzględnie wiążącą normą zawartą w art. 673 § 3 w zw. z art. 694 k.c. W ocenie Sądu Apelacyjnego ze wskazanej regulacji umownej wynika w sposób jasny, że warunkiem rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym jest brak realizacji postanowienia z § 4 umowy, który zobowiązuje pozwanego do zagospodarowania przedmiotu umowy oraz używania go stosownie do jego przeznaczenia i właściwości, w sposób zgodny z przepisami ustawy Prawo lotnicze oraz zasadami określonymi w przedmiotowej umowie, a to w § 3 ust. 2 i 3, gdzie strony wskazały, że nieruchomość udostępniona zostaje dzierżawcy do prowadzenia lotniczej działalności gospodarczej jako lotnisko użytku publicznego.

Nie ma też oparcia w aktach sprawy zarzut pozwanego naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., poprzez to, że Sąd Okręgowy dokonał dowolnych ustaleń faktycznych przyjmując, że w okresie od 31 października 2006 r. do roku 2009 pozwana spółka nie podejmowała istotnych działań w kierunku realizacji zawartej umowy dzierżawy i pomijając przy tym, że do grudnia 2008 r. jednym z jej największych udziałowców był powód, a ponadto, że od grudnia 2008 r. kiedy udziałowcem pozwanego została spółka (...), powód nie czynił pozwanemu zarzutów z tytułu małego tempa wykonywania obowiązków z umowy i nie wzywał go do wykonywania tych obowiązków.

Rozpatrując powyższy zarzut, w pierwszej kolejności należy wskazać, że nie miało znaczenia dla oceny stopnia realizacji obowiązków z umowy to, że (...) Sp. z o.o. stała się udziałowcem pozwanego od końca 2008 r. oraz, że powód do tego czasu był jej większościowym wspólnikiem. Pozwana jest stroną umowy dzierżawy z dnia 31 października 2006 r. ze wszystkimi tego konsekwencjami bez względu na zmieniający się jej skład właścicielski. Zobowiązania umowne wiążą bowiem spółkę, a nie jej udziałowców. Skoro zatem pozwana przyjęła na siebie obowiązek wykonania celu umowy dzierżawy lotniska w S., to niewykonanie tego obowiązku, uprawniało powoda do wyciągnięcia konsekwencji określonych w tejże umowie.

Ponadto niekonsekwentnym jest zarzucanie przez pozwanego Sądowi Okręgowemu, że naruszył art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnych ustaleń w zakresie przypisania mu obowiązków i ich naruszenia w postaci nieprzygotowania i niezłożenia wymaganej dokumentacji dla uzyskania dofinansowania ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego, braku podpisania przez pozwanego tzw. pre-umowy, stanowiącej gwarancję przyznania takich środków, nie uzyskania certyfikacji lotniska użytku publicznego i jego eksploatacji, zezwolenia na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie zarządzania lotniskiem użytku publicznego oraz zamknięcia

lotniska dla lotów z widocznością (...), przy jednoczesnym prezentowaniu stanowiska, że Sąd zaniechał należytego wyjaśnienia okoliczności, które spowodowały taki stan rzeczy, a które nastąpiły bez winy Pozwanego.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do braku zawinienia pozwanego w niewykonaniu obowiązków z umowy i jego wpływu na możliwość wypowiedzenia przez powoda umowy w trybie natychmiastowym, należy wskazać, że kwestie te nie mają ze sobą żadnego związku na gruncie niniejszej sprawy, albowiem związek taki nie wynika ani z postanowień umowy dzierżawy, ani z przepisów ustawy, które przesłankę winy łączą w zasadzie tylko z odpowiedzialnością odszkodowawczą, a ta nie jest przedmiotem tego postępowania.

B. nietrafnym jest również kwestionowanie ustaleń Sądu co do zakresu działań, jakich pozwana zaniechała podjąć w celu uruchomienia lotniska o randze użytku publicznego. Skoro sposób postępowania w tym zakresie jest w zasadzie jeden i polega na dysponowaniu przez lotnisko odpowiednią, sprawą infrastrukturą i sprzętem, co łączy się z inwestycją określonych, znacznych środków finansowych oraz wymaga zgromadzenia odpowiedniej dokumentacji (np. w postaci P. generalnego) i uzyskania stosownych pozwoleń i certyfikacji, to podmiot, który zobowiązał się do uruchomienia lotniska winien podjąć odpowiednie kroki, aby cel ten osiągnąć.

Tymczasem, jak wynika z bezspornych w tym zakresie ustaleń Sądu Okręgowego, w okresie od zawarcia umowy dzierżawy w dniu 31 października 2006 r. do roku 2009 pozwana spółka nie podejmowała istotnych działań zmierzających do uruchomienia lotniska i rozpoczęcia wykorzystywania dzierżawionej nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem: nieruchomość nie była nazorowana, sprzęt nie był używany i nie był konserwowany. Dopiero w 2009 r., kiedy (...) Sp. z o.o. w W. stała się większościowym wspólnikiem pozwanej spółki przeprowadzono remont wieży kontrolnej i odrestaurowano infrastrukturę lotniska, tak iż Urząd Lotnictwa Cywilnego i Polska Agencja Żeglugi Powietrznej zezwoliły na uruchomienie lotniska do lotów z widocznością (...) (a więc dotyczących w zasadzie jedynie awionetek), co potwierdzone zostało decyzją Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego z dnia 6 września 2010 r. zatwierdzającą wydanie pierwsze „Instrukcji operacyjnej lotniska M. (...) w S., przy czym w tym zakresie lotnisko funkcjonowało w okresie od 2009 r. do 2011, kiedy to zrezygnowano z ochrony przeciwpożarowej i znacznie ograniczono załogę.

Z kolei na początku 2010 r. pozwany zlecił firmie zewnętrznej sporządzenie planu generalnego dla lotniska w S.. Projekt tego planu został sporządzony w dniu 7 kwietnia 2011 r., lecz nie przedstawiono go do zaopiniowania Prezesowi Urzędu Lotnictwa Cywilnego ani też nie przedłożono do zatwierdzenia przez ministra właściwego do spraw transportu – zgodnie z ustawą Prawo lotnicze. Projekt nie został nawet przedstawiony Radzie Nadzorczej pozwanej spółki.

Pozwana nie podjęła też starań o pozyskanie środków finansowych z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego, pomimo wcześniejszych deklaracji A. R., jako przyszłego większościowego wspólnika pozwanej, (...) Sp. z o.o. w W. i przyszłego prezesa zarządu pozwanej. Nie podpisała też tzw. preumowy, która miała stanowić gwarancję wykonania obiektu i jednocześnie uzyskania dofinansowania. Spółka uzależniała podpisanie preumowy od zawarcia w niej klauzuli o otrzymaniu zaliczki od dotacji unijnej po podpisaniu preumowy, na co powód nie wyraził zgody. Nie uzyskała też certyfikacji, której podlega lotnisko użytku publicznego i jego eksploatacja (zgodnie z art. 160 ust. 3 pkt. 3 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze – zaświadczenie Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego z dnia 21 września 2012 r. (k. 881)), ani zezwolenia na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie zarządzania lotniskiem użytku publicznego, co było konsekwencją braku uzyskania w/w certyfikatu (art. 173 ust. 3 w zw. z art. 173 ust. 1 pkt 1 ustawy Prawo lotnicze). Ocena techniczna urządzeń nawigacyjnych (...) oraz (...) w listopadzie 2011 r. dokonana przez Polską Agencję Żeglugi Powietrznej z siedzibą w W., wykazała, że są one zaniedbane. Bezspornym było także, że na nieruchomościach stanowiących przedmiot umowy dzierżawy dochodziło do incydentów kradzieży i niszczenia urządzeń infrastruktury lotniczej. Od 2011 r. do chwili obecnej lotnisko w S. jest zamknięte dla ruchu lotniczego.

Powyższe okoliczności nie mogą budzić żadnych wątpliwości, ponieważ wynikają z niekwestionowanych przez żadną ze stron dokumentów lub są po prostu bezsporne. W sytuacji wykazania braku wykonania obowiązków określonych w § 4 umowy dzierżawy, nie ma istotnego znaczenia kwestionowane przez pozwanego ustalenie Sądu Okręgowego

poczynione na podstawie negowanej w oparciu o art. 232 k.p.c. w zw. z art. 245 k.p.c. opinii sporządzonej na zlecenie Województwa (...) w styczniu 2012 r. w oparciu o sprawozdanie finansowe pozwanej spółki za 2010 r., która wskazywała, że nie jest ona w stanie efektywnie funkcjonować i właściwie zarządzać lotniskiem. Wobec powyższego, irrelevantną dla rozstrzygnięcia sprawy jest także ustalona przez Sąd Okręgowy, a kwestionowana przez pozwanego podstawa zalegania przez niego z zapłatą czynszu za co najmniej 60 dni, o czym mowa w treści § 16 ust. 1 lit. A) umowy.

W konsekwencji uznania za niezasadne wskazanych powyżej zarzutów prawa procesowego dotyczących błędnych ustaleń Sądu co do wykonywania przez pozwanego wynikających z umowy obowiązków, nie zasługiwał na uwzględnienie także zarzut naruszenia prawa materialnego art. 696 k.c. w zw. z art. 354 k.c. oraz art. 58 § 2 k.c. Sąd Okręgowy prawidłowo ustalił bowiem, że w istocie pozwany nie wykonywał nałożonych na niego umową dzierżawy obowiązków w sposób gwarantujący realizację celu umowy, jakim było uruchomienie lotniska w terminie wskazany powyżej, czym dał swojemu kontrahentowi powód do jej wypowiedzenia.

Mając na względzie powyższe, Sąd Apelacyjny uznał apelację za nieuzasadnioną i orzekł o jej oddaleniu na podstawie 385 k.p.c.

O kosztach procesu za instancję odwoławczą orzeczono na mocy art. 98 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 7) w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. z 2002 r. Nr 163, poz. 1349), zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.