

Sygn. akt I ACa 608/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 grudnia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Krzysztof Chojnowski
Sędziowie	:	SA Jadwiga Chojnowska SO del. Dariusz Małkiński (spr.)
Protokolant	:	Sylwia Radek - Łuksza

po rozpoznaniu w dniu 20 grudnia 2013 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) **Spółki jawnej w B.**

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

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Białymstoku

z dnia 27 czerwca 2013 r. sygn. akt VII GC 298/12

I. oddala apelację;

II. zasądza od powoda (...) Spółki jawnej w B. na rzecz pozwanego (...) w B. kwotę 5.400 (pięć tysięcy czterysta) zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w instancji odwoławczej.

UZASADNIENIE

Powód (...) spółka jawna w B. wystąpił przeciwko (...) w B. z pozwem o zasądzenie na jego rzecz kwoty 1.000.000 zł tytułem częściowego zwrotu wartości nakładów poniesionych przez powoda na nieruchomości pozwanego, położoną przy ul. (...) w B. wraz z ustawowymi odsetkami od daty doręczenia odpisu pozwu. Jednocześnie domagał się zasądzenia od pozwanego na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Uzasadniając swoje żądanie wskazał, iż wynika ono z zawartej z pozwanym w dniu 2 listopada 2008 roku umowy dzierżawy nr (...), której przedmiotem była nieruchomość położona w B. przy ul. (...). Na mocy podpisanej przez strony umowy pozwany przekazał wyżej wymienioną nieruchomość w dzierżawę powodowi na czas określony do 31 grudnia 2018 roku. Powód powołując się na oświadczenie pozwanego z dnia 9 września 2010 r. o nieograniczeniu

prawa dzierżawcy do oddawania przedmiotu umowy w poddzierżawę wskazał, iż intencją stron było między innymi umożliwienie powodowi przystosowanie dzierżawionej nieruchomości do prowadzenia działalności gospodarczej w formie bazaru, na którym powód będzie miał możliwość ewentualnego dalszego poddzierżawiania wybudowanych przez siebie pawilonów handlowych kupcom, handlującym na tym terenie. Powód podnosił, iż w oparciu o powyższe ustalenia, za zgodą pozwanego rozpoczął ponoszenie nakładów koniecznych celem przystosowania dzierżawionego gruntu do wymogów przyszłych kupców, którzy mieli następnie poddzierżawiać pawilony i prowadzić w nich działalność handlową. Na podstawie kosztorysu szacował, że koszt wybudowania oraz dobrojenia jednego pawilonu wynosił 8.490 zł netto, przy czym podnosił, że wszystkich pawilonów na dzierżawionej nieruchomości postawiono łącznie 100 sztuk. Ponadto wskazał, iż dodatkowo poniósł wydatki związane z: wykonaniem koncepcji bazaru przez uprawnionego architekta, uzyskaniem wymaganych pozwoleń na budowę, wybudowaniem pawilonów (koszty związane z dostawą i oraz montażem zadaszenia w nowobudowanych pawilonach), wykonaniem stosownych przyłączy do sieci elektrycznej oraz instalacji wodno – kanalizacyjnej, robotami brukarskimi na terenie całego bazaru, wykonaniem bram wjazdowych oraz zainstalowaniem ogrodzenia na długości całej nieruchomości będącej przedmiotem umowy dzierżawy, wykonaniem projektów oraz wybudowaniem toalet, zakupem niezbędnych oznaczeń budowy i wykonaniem instalacji oświetleniowej na całej nieruchomości. Oszacował, iż na dostosowanie dzierżawionej nieruchomości do działalności bazarowej wydał łącznie około 2.880.000 zł.

Zdaniem powoda wydatki poniesione przez niego w wyżej wskazanym zakresie zaliczyć należy do nakładów adaptacyjnych, umożliwiających mu korzystanie z dzierżawionej nieruchomości, które jednocześnie spowodowały wzrost wartości dzierżawionej nieruchomości. Jednocześnie na podstawie § 13 umowy dzierżawy łączącej strony wywodził, że po ustaniu dzierżawy dzierżawca powinien oddać przedmiot dzierżawy w całości i w takim stanie jak go otrzymał, z uwzględnieniem zmian przewidzianych w umowie lub dokonanych za zgodą wydzierżawiającego. Jego zdaniem powyższy zapis wskazuje, że zamiarem stron przy zawieraniu umowy była chęć zawarcia w umowie zapisu o rezygnacji powoda z roszczenia zwrotu dokonanych nakładów po ich stosownej amortyzacji tj. po dacie określonej w umowie na dzień 31 grudnia 2018 roku – ustania umowy. Wypowiedzenie umowy przez jedną ze stron przed upływem tego okresu zdaniem powoda uprawniało go do wystąpienia z roszczeniem o zwrot niezamortyzowanych nakładów poczynionych na nieruchomość pozwanego. Twierdził, że skoro zwrócił przedmiot dzierżawy i nie żądał przywrócenia nieruchomości do stanu pierwotnego (sprzed daty dokonanych nakładów) to uznać należy, że nakłady poczynione przez niego pozwany zatrzymał.

W odpowiedzi na pozew, pozwany (...) w B. wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Pozwany podniósł w pierwszej kolejności, iż strona powodowa błędnie określiła przedmiot łączącej strony umowy. Zdaniem pozwanego strony łączyła umowa najmu. W dalszej części uzasadnienia pozwany wskazał, iż powód dokonał błędnej wykładni § 8 pkt. 4 umowy z dnia 2 listopada 2008 roku twierdząc, że dopiero po zakończeniu trwania umowy w dniu 31 grudnia 2018 roku nakłady poczynione przez powoda miały stać się własnością pozwanego bez prawa żądania zwrotu poniesionych przez powoda nakładów. Zdaniem pozwanego powód zastosował zawężającą wykładnię zwrotu „po zakończeniu umowy”, uznając że chodzi o zakończenie umowy z uwagi na upływ czasu jej trwania przewidziany w umowie. Pozwany podnosił, że zakończenie umowy najmu (dzierżawy) może nastąpić zarówno z upływem przewidzianego w umowie okresu, jak i w skutek wypowiedzenia czy innych zdarzeń. Zdaniem pozwanego bez względu na powody zakończenia umowy między stronami, nakłady poniesione przez powoda zgodnie z zawartą przez strony umową stały się własnością wynajmującego bez prawa powoda do dochodzenia zwrotu poniesionych nakładów. Jednocześnie pozwany podnosił zarzut przedwczesności roszczenia powoda z uwagi na nie wydanie gruntu oraz nie usunięcie nakładów, pomimo zażądania tego przez pozwanego. Ponadto pozwany wskazał, że powód na którym spoczywa ciężar wykazania, że wydatki które poniósł rzeczywiście stanowią nakłady na działkę oddaną mu do korzystania, a także ciężar udowodnienia charakteru tych nakładów nie wykazał powyższych okoliczności. Nie odniósł się w ogóle do treści zgłoszonych do rozliczenia faktur i bez dokonania jakiegokolwiek analizy charakteru wydatków ograniczył się do twierdzenia, że „wymienione wydatki w kontekście literalnego brzmienia treści umowy nr (...) z dnia 2 listopada 2008 roku zaliczyć należy do nakładów adaptacyjnych”. Zdaniem pozwanego nietrafny

był także zgłoszony przez powoda wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa i kosztorysowania na okoliczność oszacowania wartości nakładów poczynionych przez powoda na nieruchomości. Powód nie sprecyzował bowiem, które nakłady winny być oszacowane. Jednocześnie pozwany podnosił, że powód nie przedstawił żadnego dowodu na okoliczność wykazania, że wydatki które poniósł są nakładami koniecznymi, czy ulepszającymi rzecz najętą, to jest takimi, które w chwili wydania rzeczy wynajmującemu zwiększyły jej wartość lub użyteczność. Z ostrożności procesowej pozwany wskazał, że prace wykonane przez pozwanego, jak ułożenie kostki brukowej na spornej nieruchomości były jego zdaniem nakładami ulepszającymi. Natomiast mając na uwadze, że po rozwiązaniu umowy kostka brukowa została w dużej części usunięta z działki, zdaniem pozwanego nie można uznać, że wydatki poniesione na jej ułożenie zwiększyły wartość nieruchomości.

Wyrokiem z dnia 27 czerwca 2013 r. w sprawie o sygn. akt: VII. GC. 298/12 Sąd Okręgowy w Białymstoku VII Wydział Gospodarczy oddalił powództwo oraz zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 7.217 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Podstawą takiego orzeczenia było ustalenie, że strony zawarły umowę zatytułowaną umowa dzierżawy nieruchomości. Zgodnie z jej treścią przedmiot dzierżawy stanowiła nieruchomość będąca własnością pozwanego, położona przy ulicy (...) w B.. Umowa została zawarta na czas określony (od dnia 1 listopada 2008 roku do dnia 31 grudnia 2018 roku). Strony ustaliły czynsz roczny za dzierżawę nieruchomości na kwotę 1.300.000 zł plus podatek VAT, płatny z góry do dwudziestego każdego miesiąca. W § 8 umowy ustalono, że przedmiot dzierżawy przeznaczony jest na działalność handlową i bez pisemnego zezwolenia wydzierżawiającego nie wolno dzierżawcy dokonywać w przedmiocie dzierżawy jakichkolwiek przeróbek nie przewidzianych w umowie. W punkcie oznaczonym jako 4 w § 8 przedmiotowej umowy, strony ustaliły ponadto, że po zakończeniu umowy, dzierżawcy nie będzie przysługiwało roszczenie zwrotu poniesionych nakładów z tego tytułu. W § 13 umowy natomiast postanowiono, że po ustaniu dzierżawy dzierżawca powinien oddać przedmiot dzierżawy w całości i w takim stanie, w jakim go otrzymał, z uwzględnieniem zmian przewidzianych w umowie lub dokonanych za zgodą wydzierżawiającego. Dzierżawca zgodnie z dalszymi postanowieniami umownymi miał możliwość używania przedmiotu umowy w sposób nie umniejszający jego wartości, po uzyskaniu na to zgody wydzierżawiającego wyrażonej w formie pisemnej. Następnie przedmiotowa umowa była kilkakrotnie aneksowana w zakresie wysokości czynszu. W dniu 9 września 2010 roku pozwany na piśmie potwierdził, że powód na podstawie zawartej umowy dzierżawy z dnia 2 listopada 2011 roku dysponuje prawem do nieruchomości położonej przy ul. (...) w B., oraz że umowa ta nie ogranicza prawa dzierżawcy do oddawania przedmiotu umowy w poddzierżawę. Na podstawie powyższego, powód oddawał w poddzierżawę wzniesione na zagospodarowanej nieruchomości pawilony handlowe indywidualnym kupcom, z którymi zawierał umowy.

Wobec nieregulowana przez powoda należności czynszowych, wynikających z łączącej strony umowy w dniu 1 czerwca 2012 roku pozwany, kierując się treścią § 15 umowy, złożył powodowi oświadczenie o rozwiązaniu umowy bez wypowiedzenia. Jednocześnie pozwany wyznaczył ostateczny termin zwrotu przedmiotu dzierżawy na dzień 11 czerwca 2012 roku.

W dniu 11 czerwca 2012 roku doszło do spotkania w siedzibie (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w B. przedstawicieli pozwanego i powoda. Powód podczas spotkania, w którym uczestniczyli ze strony B. (...) T. S., E. M. i B. M., a ze strony pozwanego J. S., M. S. (1), S. S., J. O., M. W. i H. Ł., przekazał klucze do budynku biurowego znajdującego się na dzierżawionej nieruchomości oraz do pawilonów handlowych. Jednocześnie powołując się na zapis § 13 umowy powód wezwał pozwanego do zwrotu wartości poniesionych przez spółkę powoda nakładów.

Pozwany skierował do powoda pismo opatrzone datą 11 czerwca 2012 roku, w którym wskazał, że wobec nie dostarczenia kompletu kluczy do przedmiotu dzierżawy w dniu 11 czerwca 2012 roku, nie doszło do wydania nieruchomości. Jednocześnie wezwał ponownie powoda do wydania nieruchomości w terminie 3 dni od otrzymania pisma, poprzez wydanie kompletu kluczy do bramy wejściowej. Ponadto wezwał powoda do usunięcia na własny koszt z przedmiotu dzierżawy dokonanych nakładów ulepszających i przywrócenia stanu poprzedniego. Przedstawiciel powoda odmówił podpisania protokołu proponowanego przez pozwanego powołując się na zawarte w nim zobowiązania pozostające bez wpływu na wypowiedzenie.

W piśmie z dnia 19 czerwca 2012 roku skierowanym do pozwanego, powód powołując się na zapis § 13 umowy dzierżawy z dnia 2 listopada 2008 roku informował, że w dniu 11 czerwca 2012 roku została dokonana czynność faktyczna wydania przedmiotu dzierżawy. Wskazał, że przedmiot dzierżawy został wydany wraz z poczynionymi na nim przez (...) spółkę jawną w B. nakładami, na które wydzierżawiający wyraził zgodę. Powód wskazał, że w związku z odmową podpisania przez (...) w B. protokołu przekazania został sporządzony jednostronny protokół dokonania czynności faktycznej.

W dniu 20 września 2012 roku przy udziale M. S. (2), S. S., M. S. (1), W. S. i J. O. sporządzono protokół, określający stan techniczny placu nieruchomości stanowiącej przedmiot wypowiedzianej umowy dzierżawy, obiektów i urządzeń. Stwierdzono, że plac jest całkowicie zdewastowany i wymaga natychmiastowego uporządkowania.

W dniu 26 września 2012 roku powód skierował do pozwanego przedsądowe wezwanie do zapłaty, w którym powołując się na treść art. 476 kc oraz zapisy umowy dzierżawy z dnia 2 listopada 2008 roku wzywał pozwanego do zwrotu należności z tytułu poniesionych przez powoda nakładów koniecznych, celem przystosowania nieruchomości, będącej przedmiotem wypowiedzianej w dniu 1 czerwca 2012 roku umowy dzierżawy zawartej 2 listopada 2008 roku, w związku z wybudowaniem na jej obszarze pawilonów handlowych oraz przystosowania ich do korzystania przez kupców indywidualnych. Powód określił w przedmiotowym piśmie, że poniesione przez niego nakłady w przybliżeniu wynoszą około 2.880.000 zł. Wskazał, że koszty i wydatki poniesione przez niego wynikają bezpośrednio z faktur VAT, którymi powód był obciążany przez inne podmioty – głównie przez (...) w B. – z tytułu zleconych im prac budowlano remontowych na terenie B., a także z tytułu zakupu materiałów budowlanych. Jednocześnie podnosił, że nakłady na dzierżawioną nieruchomość zostały poczynione w porozumieniu z pozwanym oraz za jego zgodą. Na potwierdzenie swoich żądań powód przedłożył szereg dokumentów.

Sąd I instancji analizując treść umowy łączącej strony wskazał, że powód utraci prawo do żądania rozliczenia nakładów po jej zakończeniu. Wprawdzie strony określiły, że umowa została zawarta na czas określony, jednakże z winy powoda - z uwagi, że zaniechał on opłacania czynszu - została ona zakończona wcześniej. W umowie strony nie poczyniły zastrzeżenia, że uprawnienia wydzierżawiającego określone w § 8 pkt 4 umowy do zatrzymania nakładów poczynionych przez powoda, wejdą w życie dopiero po upływie okresu na jaki została ona zawarta. Wręcz przeciwnie, prawo nieodpłatnego zatrzymania nakładów uzależniono jedynie od faktu zakończenia umowy. Skoro strony jednoznacznie zastrzegły, że po zakończeniu umowy, dzierżawcy nie będzie przysługiwało roszczenie o zwrot poniesionych nakładów, to w takiej sytuacji brak jest podstaw do uwzględnienia żądania pozwu. W ocenie Sądu Okręgowego, pozwany nie mógłby nieodpłatnie zatrzymać nakładów jedynie wówczas, gdyby do zakończenia umowy doszło z jego winy.

W przedmiotowej sprawie Sąd Okręgowy uznał także strony łączyła umowa najmu, w treści której nie ustalono jednak prawa powoda do pobierania pożytków. Ponadto powód nie zaferował dowodów uzasadniających jego twierdzenia o wysokości poczynionych nakładów. Z przedłożonych przez niego faktur VAT, nie wynika, że pozostają one w związku z czynionymi przez powoda nakładami.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na mocy art. 98 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 7 w zw. z § 2 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.

Apelację od powyższego wyroku wywiódł powód B. (...) M. Sp. j. w B., zarzucając Sądowi I instancji:

1) naruszenie przepisów prawa materialnego:

a) art. 65 § 1 k.c. oraz art. 65 § 2 k.c. przez ich niewłaściwe zastosowanie skutkujące dokonaniem wykładni § 8 pkt. 3 (w tekście umowy błędnie oznaczonego jako pkt 4) umowy nr (...) z dnia 2.11.2008 r., w zakresie zwrotu „po zakończeniu umowy” z pominięciem brzmienia § 6 ust. 1 i 2 oraz § 13 umowy i w konsekwencji:

- wadliwe przyjęcie, że pojęcie „zakończenie umowy” zawarte w § 8 ust. 4 umowy oraz pojęcie „rozwiązanie” umowy, wynikające z § 6 pkt 2 umowy, jak również pojęcie „ustania” umowy, przewidzianej w § 13 umowy mają takie samo znaczenie, co prowadziło do oddalenia powództwa;
- wadliwe przyjęcie, że pozwanemu nie przysługuje względem powoda roszczenie z tytułu nakładów w przypadku, gdy umowa ustaje na skutek wypowiedzenia dokonanego przez wydierżawiającego w związku z brakiem zapłaty czynszu przez dzierżawcę, co skutkowało oddaleniem powództwa;
- wadliwe przyjęcie, że pozwany nie byłby zobowiązany do zwrotu na rzecz powoda wartości nakładów poczynionych na dzierżawionym gruncie, nawet w przypadku, gdyby do ustania umowy doszło już pierwszego dnia jej obowiązywania, co stanowiło pominięcie przez Sąd I instancji zgodnego zamiaru stron i w konsekwencji - skutkowało oddaleniem powództwa;
- zaniechanie przyjęcia, że strony posłużyły się w umowie odmiennym nazewnictwem dotyczącym skutku w postaci wygaśnięcia stosunku prawnego wynikającego z umowy z pominięciem ustalenia, jakie znaczenie dla poszczególnych praw i obowiązków wynikających z umowy miały poszczególne nazwy zawarte w treści umowy, co skutkowało błędnym ustaleniem znaczenia jej postanowień i w konsekwencji prowadziło do uznania że powodowi nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów i w następstwie oddalenia powództwa.

b) art. 65 § 2 k.c. przez jego wadliwe zastosowanie, polegające na wadliwej wykładni § 8 pkt. 3 (w tekście umowy błędnie oznaczonego jako pkt 4) umowy nr (...) z dnia 2.11.2008 r., polegająca na pominięciu celu umowy (tj. zamiaru prowadzenia przez powoda działalności gospodarczej polegającej na prowadzeniu wybudowanego przez powoda targowiska przez czas określony) przy dokonywaniu jej interpretacji, skutkującym wydaniem orzeczenia wyłącznie w wyniku oparcia się na literalnej treści umowy, tj. § 8 pkt. 4 (w tekście umowy błędnie oznaczonego jako pkt 4) umowy nr (...) z dnia 2.11.2008 r., a w konsekwencji wadliwym przyjęciem przez sąd, że powodowi nie przysługuje względem pozwanej roszczenie o zwrot nakładów;

c) art. 693 § 1 k.c., w zw. z art. 65 § 1 i 2 k.c., przez ich wadliwą wykładnię i zastosowanie, polegające na przyjęciu, że zawarta dnia 2.11.2008 r. pomiędzy powodem jako dzierżawcą i pozwanym jako wydierżawiającym umowa nr (...) jest umową najmu, a nie umową dzierżawy.

d) art. 65 § 1 k.c. oraz art. 65 § 2 k.c. przez ich wadliwe zastosowanie skutkujące ustaleniem treści umowy w zakresie § 8 pkt 3 (w tekście umowy wadliwie oznaczonego jako pkt 4) w zw. z § 13 umowy w ten sposób, że powodowi nie przysługuje roszczenie do pozwanego w zakresie zwrotu wartości nakładów przy jednoczesnym właściwym ustaleniu że w przedmiotowej sprawie nie mają zastosowania przepisy kodeksu cywilnego (art. 676 k.c.),

2) naruszenie przepisów prawa procesowego:

1) art. 233 § 1 k.p.c. przez jego wadliwe zastosowanie polegające na ocenie dowodów w sposób dowolny, przez:

a) zaniechanie oceny treści przesłuchania E. M. w charakterze strony powodowej w zakresie ustalenia zgodnego zamiaru stron i celu umowy, co skutkowało ustaleniem treści stosunku prawnego między stronami wyłącznie w oparciu o literalne brzmienie pisemnej umowy i w następstwie uznania, że nastąpiło zakończenie umowy między stronami, nie zaś jej rozwiązanie, co stało w sprzeczności z zamiarem stron oddanym w treści umowy (przy uwzględnieniu terminologii zawartej w umowie), co skutkowało ustaleniem, że powód utracił prawo do żądania zwrotu nakładów;

b) pominięcie przez Sąd materiału dowodowego w postaci faktur VAT, w tym wystawionych przez pozwanego, znajdujących się w aktach sprawy oraz zeznań świadków, w tym zeznań świadka Pana W. S. i dowodu z przesłuchania stron i w następstwie uznania, że powód nie zaoferował dowodów na okoliczność poniesienia przez niego nakładów na grunt pozwanej spółki (z którego tytułu powód wywodzi swoje roszczenie), jak również na okoliczność ich

charakteru i wartości oraz, że powód nie udowodnił, że koszty udokumentowane dołączonymi do pozwu fakturami VAT pozostawały w związku z poniesieniem nakładów, z którego to tytułu wywodzi on swoje roszczenie;

c) art. 227 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. poprzez jego wadliwe zastosowanie polegające na niedopuszczeniu i nieprzeprowadzeniu dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa i kosztorysowania celem oszacowania wartości całości nakładów poczynionych przez powoda na nieruchomości pozwanego, co skutkowało nieokreśleniem wartości nakładów, która to kwota wyznacza wysokość przysługującego powodowi roszczenia o zwrot ich wartości, dochodzonego w sprawie, a w następstwie oddalenie powództwa w całości.

Wskazując na powyższe, wniósł o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa i kosztorysowania na okoliczności wskazane w pkt 8 petitum pozwu, zmianę zaskarżonego wyroku w całości i orzeczenie zgodnie z żądaniem pozwu, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania oraz zasądzenie na rzecz powoda kosztów postępowania za obie instancje.

W odpowiedzi na apelację, pozwany(...) w B. wniósł o jej oddalenie oraz zasądzenie od powoda na swoją rzecz kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powoda nie zasługuje na uwzględnienie, pomimo zasadności niektórych zgłoszonych w niej zarzutów i postulatów.

Wstępnie odnotować należy, iż ocena umowy nr (...) zawartej przez strony jako noszącej znamiona umowy najmu, dokonana w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, nie uwzględnia dostatecznie wymogu badania przez Sąd nie tylko literalnej treści kontraktu, ale również zgodnego zamiaru stron i celu umowy (art. 65 § 2 k.c.).

Analiza językowa i gramatyczna powyższego zobowiązania wskazuje na zgodny zamiar obu kontrahentów nadania jej charakteru umowy dzierżawy, a nie najmu jak chce Sąd meriti. Na taki zamiar wskazuje tytuł umowy oraz wielokrotnie powtarzane nawiązania do dzierżawy jako przyjętego punktu odniesienia w większości przywoływanych w umowie kwestii. O dzierżawie mowa jest w § 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 13, 14 i 15 umowy, zaś zdawkowa i jak się wydaje przypadkowa wzmianka o najmie pojawia się jedynie w trzech miejscach. W kolejnych aneksach (5) do umowy głównej strony również posługują się zasadniczo nazewnictwem przypisanym umowie dzierżawy. Jedynie w aneksie nr (...) z dnia 27.09.2010 r. (k. 32) pojawia się określenie „umowa najmu”, obok którego funkcjonuje jednak „czynsz za dzierżawę nieruchomości”. Reasumując, na parędziesiąt odniesień do umowy głównej i łączącego strony stosunku zobowiązaniowego pojęcie najmu pojawia się przypadkowo w zaledwie kilku fragmentach.

Odwołanie się przez Sąd Okręgowy do linii orzeczniczej wytyczonej w wyroku Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 23.03.2007 r., sygn. akt. I. ACa. 56/07 (op. w OSAB 2001/3) również nie wydaje się być trafione z uwagi na odmiennosc stanów faktycznych ocenianych w sprawie niniejszej i wyżej przywołanej, co słusznie podnosi strona apelująca w uzasadnieniu jej odwołania. Sąd Apelacyjny w Białymstoku w wyroku z dnia 23.03.2007 r. analizował umowę zawartą między (...) S.A. w (...) Sp. z o.o. w W. o najmie lokalu na cele usługowo – handlowe. W sprawie niniejszej strony umówiły się w przedmiocie dzierżawy posesji przy ul. (...) w B., składającej się z 5 działek i przeznaczonej do zagospodarowania jej powierzchni na punkty handlowe w ramach funkcjonującego bazaru (targowiska). Podobieństwo między obiema sprawami jest więc niewielkie, zaś różnice mają charakter zasadniczy.

Podstawowe znaczenie dla oceny treści oświadczeń woli złożonych przez strony mają również konkludentne czynności wykonane przez nie w związku z umową i jej aneksami. Wydzierżawiający (pozwany) w swoim oświadczeniu z dnia 9.09.2010 r. zezwolił dzierżawcy (powodowi) na oddawanie przedmiotu umowy w poddzierżawę (k. 36), co wskazuje niedwuznacznie na możliwość pobierania pożytków przez tego drugiego i wypełnia dyspozycje art. 693 § 1 k.c. Zgodnie z art. 698 § 1 k.c. zgoda wydzierżawiającego udzielona dzierżawcy na poddzierżawianie nieruchomości warunkuje możliwość wykorzystania jej do poddzierżawy. Na gruncie umowy najmu takie ograniczenia nie istnieją, ponieważ norma zawarta w art. 668 § 1 k.c. pozwala najemcy na podnajem w każdej sytuacji, w której umowa tego nie zabrania.

Przyjęcie koncepcji, że strony zawarły umowę najmu oznaczałoby zbędność jakichkolwiek zezwoleń o treści zbliżonej do tego, którego pozwany udzielił dnia 9.09.2010 r.

Mając na uwadze powyższe i respektując zasady wykładni oświadczeń woli opisane w art. 65 k.c. w zw. z art. 353¹ k.c. należy więc uznać umowę łączącą strony za umowę dzierżawy.

Zmiana kwalifikacji stosunku zobowiązaniowego łączącego powoda z pozwanym nie przesądza jednak o wadliwości zaskarżonego orzeczenia.

W kluczowym dla oceny niniejszej sprawy § 8 ust. 3 (błędnie określanym jako ust. 4 umowy) strony umówiły się, że po zakończeniu umowy dzierżawcy nie będzie przysługiwało roszczenie zwrotu poniesionych nakładów. Strona apelująca pojmując „zakończenie umowy” jedynie w kontekście upływu terminu, na który została ona zawarta, co kłóci się z definicją językową słowa „zakończenie”. Z uwagi na brak jakiegokolwiek definicji ustawowej tego pojęcia słowo „zakończenie” może być wykładane jedynie w sposób słownikowy jako „ostania, końcowa część czegoś; koniec” (w ślad za Słownikiem języka polskiego”, PWN, tom III, str. 915). (...) będzie więc ustanie umowy z wszelkich przyczyn (w tym w następstwie jej wypowiedzenia), a nie jedynie w następstwie upływu czasu określonego, na który kontrakt został zawarty. Posługiwanie się przez stronę w umowie innymi, określeniami bliskoznacznymi nie oznacza, że pojęciu „zakończenia” umawiający się przypisali jakieś specjalne znaczenie nietożsame z jego treścią językową.

Nie sposób zgodzić się ze stanowiskiem jakoby przyznanie pozwanemu przywileju opisanego w § 8 ust. 3 umowy prowadziło do drastycznego pokrzywdzenia powoda jako dzierżawcy i umożliwiało przejęcie nakładów na nieruchomości w momencie dowolnie wybranym, a nawet (w sytuacji skrajnej) bezpośrednio po zawarciu umowy, z zachowaniem ograniczeń wymienionych w § 6 ust. 2 umowy. Stanowisko takie nie uwzględnia faktycznych zasad rozliczania nakładów na nieruchomości wynikających z art. 676 k.c. w zw. z art. 694 k.c. oraz okoliczności towarzyszących wypowiedzeniu przedmiotowej umowy przez pozwanego, który uczynił to w następstwie nieuiszczenia czynszu przez powoda. W konsekwencji ten ostatni przyczynił się w sposób zasadniczy do rozwiązania umowy i zainicjowania zdarzeń, które zostały ocenione na podstawie jej § 8 ust. 3.

Wybór sposobu rozliczenia lub zagospodarowania nakładów ulepszających na nieruchomości stanowiącej przedmiot dzierżawy należy w analizowanym stanie faktycznym i prawnym do pozwanego jako wydzierżawiającego. Zgodnie z art. 676 k.c. w zw. z art. 694 k.c. jeżeli dzierżawca ulepszył rzecz dzierżawioną, wydzierżawiający w braku odmiennej umowy, może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego. Bezsparnie umowa nr (...) z dnia 2.11.2008 r. milczy w tej materii, w związku z czym doznaje ona rozwinięcia w kwestiach nieunormowanych, zgodnie z delegacją zapisaną § 16 i 17 umowy, w przepisach kodeksu cywilnego. Oświadczenie o wyborze jednego z dwóch środków prawnych opisanych w art. 676 k.c. może być złożone dopiero po wydaniu rzeczy wydzierżawiającemu przez dzierżawcę (tak: wyrok SN z dnia 8 lipca 2010 r., II. CSK. 85/10, Lex nr 738322).

Umowa łącząca strony została wypowiedziana w piśmie pozwanego z dnia 17.10.2011 r. (k. 311). Dnia 11.06.2012 r. pozwany wezwał powoda do wydania nieruchomości oraz usunięcia z przedmiotu dzierżawy wszelkich ulepszeń. Z uwagi na przedwczesność wyboru dokonanego na gruncie art. 676 k.c. żądanie wydzierżawiającego przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego było ponawiane w kolejnych wystąpieniach, w tym odpowiedzi na pozew z dnia 07.01.2013 r. (k. 292).

Nakłady poniesione przez powoda należą do kategorii nakładów ulepszających i zmieniających zasadniczo użyteczność rzeczy. Nie są to więc drobne nakłady obciążające dzierżawcę, ani też nakłady konieczne ciążące na wydzierżawiającym (vide: art. 662 k.c. i art. 663 k.c. w zw. z art. 694 k.c.).

Przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego oznacza obowiązek usunięcia z niej na koszt dzierżawcy wszystkich nakładów ulepszających bez możliwości ubiegania się o zwrot ich równowartości w procesie prowadzonym na gruncie umowy dzierżawy bądź z wykorzystaniem przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu.

Mając na uwadze powyższe orzeczono jak w pkt I wyroku na zasadzie art. 385 k.p.c.

O kosztach procesu w instancji odwoławczej postanowiono na zasadzie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.