

***Sygn. akt I ACa 693/13***

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

***Dnia 6 grudnia 2013 r.***

***Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:***

Przewodniczący: SSA Beata Kozłowska (spr.)

Sędziowie: SA Hanna Muras

SA Marzena Konsek - Bitkowska

Protokolant: ref. staż. Julia Murawska

po rozpoznaniu w dniu 28 listopada 2013 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa (...) Spółki Akcyjnej w Ł.

przeciwko(...) W.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 21 grudnia 2012 r.

sygn. akt II C 1305/06

***I. oddala apelację;***

***II. zasądza od (...) Spółki Akcyjnej w Ł. na rzecz (...) W. kwotę 5400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.***

***Sygn. akt I ACa 693/13***

## UZASADNIENIE

***Powód: (...) SA z siedzibą w W., wystąpił przeciwko (...) W. z powództwem o zapłatę kwoty 2 814.155,24 zł wraz z odsetkami liczonymi od dnia 21 marca 2003 r. do dnia zapłaty.***

Uzasadniając zgłoszone żądanie podniósł, iż w dniu 24 czerwca 2000 r. zawarł z poprzednikiem prawnym pozwanego (...). W., Gminą (...), umowę dzierżawy powierzchni użytkowo-handlowej nieruchomości usytuowanej w budynku H. przy Placu (...) w W.. Umowa była zawarta na czas oznaczony, tj. na okres od 21 marca 2000 r. do dnia 20 marca 2003 r. i zgodnie z jej treścią powód, jako dzierżawca, miał prawo do zwrotu po zakończeniu okresu dzierżawy, poniesionych w okresie dzierżawy nakładów finansowych, jeżeli zostały one dokonane za zgodą wydzierżawiającego. Za taką zgodę, zgodnie z umową, uznawany był także brak odpowiedzi na wystąpienie dzierżawcy w sprawie dokonania nakładów w okresie ustalonym w umowie. Takie pismo z zawiadomieniem o konieczności dokonania nakładów remontowych zostało wystosowane przez powoda w dniu 9 czerwca 2000 r., a wobec braku odpowiedzi powód przystąpił do wykonywania prac, których wartość jest dochodzona w niniejszym postępowaniu.

Pismem z dnia 22 listopada 2004 r. powództwo zostało rozszerzone o kwotę 81.085,60 zł, odpowiadającą wartości nakładów na remont bramy budynku H.

W toku postępowania powód przeniósł swą siedzibę do Ł..

**Pozwany -(...). W.**, wniósł o oddalenie powództwa. Uzasadniając swoje stanowisko pozwany zarzucił, iż roszczenie powoda nie zostało wykazane zarówno co do zasady, jak i co do wysokości. Podjęcie przez powoda prac remontowych nastąpiło w okresie, gdy umowa dzierżawy nie obowiązywała, bowiem została podpisana przez strony dopiero w czerwcu 2000 r., więc procedura opisana w jej § 15 nie może mieć zastosowania do prac podjętych przed jej zawarciem, w tym objętych wnioskiem z dnia 9 czerwca 2000 r. Takiej oceny, nie zmienia fakt, iż czas obowiązywania umowy obejmował także okres sprzed daty jej podpisania.

Brak jest też podstaw do uznania, iż pozwany wyraził milcząco zgodę na wykonywanie prac, bowiem pismem z dnia 20 czerwca 2000 r. odpowiedział na wniosek powoda z dnia 9 czerwca 2000 r.

Pozwany zarzucił również, iż dochodzone przez powoda roszczenie zostało rozliczone w ramach innych rozliczeń, jakie miały miejsce między stronami, w tym także obejmujących należności za okres wcześniejszy, a sam remont, o którym mowa jest w piśmie z dnia 9 czerwca 2000 r., nie był uzasadniony, gdyż dokonywane nakłady nie miały waloru nakładów koniecznych.

Wyrokiem częściowym z dnia 21 czerwca 2006 r. Sąd Okręgowy w Warszawie uwzględnił powództwo w części dotyczącej rozliczenia nakładów poniesionych przez powoda na remont bramy H. w W..

**Wyrokiem z dnia 21 grudnia 2012 r. Sąd Okręgowy w Warszawie powództwo oddalił i zasądził od (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w Ł. na rzecz (...) W. kwotę 9 787,94 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania, w tym kwotę 7 200 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.**

Swe rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych i następujących ocenach prawnych:

W dniu 29 czerwca 2000 r. poprzednik prawny (...) W. - Gmina (...) - reprezentowany przez Dyrektora Zarządu Terenów Publicznych (...), zawarł z P.H.P (...) S.A. umowę dzierżawy powierzchni użytkowo-handlowej nieruchomości lokalowej usytuowanej w nieruchomości budynkowej H.Plac (...) w W. na prowadzenie handlu stacjonarnego. Umowa została zawarta na czas oznaczony od dnia 21 marca 2000 r. do dnia 20 marca 2003 r.

(...) S.A. dzierżawił pomieszczenia H. od początku lat 90 – tych XX wieku. Umowa zawarta w 2000 r. była kontynuacją umowy dzierżawy z 1996 r.

W umowie strony ustaliły zasady rozliczania nakładów na remont obiektu, które były zaliczone na poczet czynszu dzierżawnego (§ 5 umowy) oraz zasady rozliczania wszelkich nakładów dzierżawcy ponoszonych na przedmiot dzierżawy w czasie trwania umowy, które wymagały uprzedniej pisemnej zgody wydzierżawiającego (§ 15 ust. 1 umowy). W treści umowy strony szczegółowo określiły zasady rozliczania takich nakładów finansowych, ustalając, iż nakłady finansowe poniesione przez powoda w czasie trwania umowy, które nie były uzgodnione wyprzedzająco z pozwanym w terminie 2 miesięcy przed planowanym terminem rozpoczęcia prac oraz bez pisemnej zgody na ich realizację, w ogóle nie podlegają zwrotowi po zakończeniu umowy (§ 15 ust. 3). Strony przyjęły jednocześnie formę milczącej zgody na dokonanie planowanych przez dzierżawcę nakładów, w sytuacji, gdyby pozwany w terminie 2 miesięcy od powiadomienia o terminie rozpoczęcia prac i ich zakresie nie zajął stanowiska w tym przedmiocie (§ 15 ust. 4). Taki sposób ustalenia zasad rozliczenia nakładów uzasadniony był zamiarem zwrotu ze strony pozwanego nakładów na nieruchomość, zwiększających jej wartość, ale dokonanych po uzgodnieniu zakresu prac oraz ich kosztu. Brak zgody na ich dokonanie w oznaczonym terminie miał uzasadniać możliwość podjęcia przez dzierżawcę czynności w sytuacjach kryzysowych, gdyby wystąpiła pilna potrzeba podjęcia prac, a pozwany zwlekałby z podjęciem decyzji.

Wcześniej dokonywane przez powoda nakłady na przedmiot dzierżawy były przez strony umowy uzgadniane co do zakresu i kwoty, a następnie rozliczane w ten sposób, iż koszty nakładów uznane przez wydzierżawiającego były zaliczane na poczet czynszu.

Pismem z dnia 9 czerwca 2000 r. powód zawiadomił Dyrektora Zarządu Terenów Publicznych (...) o konieczności wykonania prac remontowych, które uzasadnił koniecznością realizacji zaleceń pokontrolnych Sanepidu, Państwowej Inspekcji Pracy oraz Straży Pożarnej, informując, iż przystąpił do wykonania prac remontowych pomieszczeń w dzierżawionym budynku, załączając zakres i wycenę prac. Zobowiązał się wykonać je na własny koszt, który zgodnie z kosztorysem wykonawcy zawierał się w kwocie 2 149 554,14 zł, Powód poinformował, iż zakończenie robót planowane jest na koniec sierpnia 2000 r. W treści tego pisma powód zawarł wniosek o zatwierdzenie zakresu przedmiotowego remontu i przewidywanych jego kosztów. Pismo tego samego dnia, w którym zostało sporządzone, wpłynęło do odbiorcy.

Faktyczna przyczyna uzasadniająca rozpoczęcie prac przez powoda wynikała z pism specjalisty BPH oraz oceny stanu sanitarnego, dokonanej przez Powiatową Stację Sanitarno-Epidemiologiczną oraz opisu stanu instalacji elektrycznej, dokonanego przez wykonawcę prac w tym zakresie, tj. firmę (...). Zakres prac, które planował zrealizować powód, był szerszy od wskazanych zaleceń Sanepidu.

Na wniosek z dnia 9 czerwca 2000 r. wydzierżawiający sporządził pismo z datą 20 czerwca 2000 r., domagając się doręczenia protokołów, które miały uzasadniać wykonanie prac. Pismo to zostało doręczone nieznanemu osobie w dniu 29 czerwca, natomiast na jego treść pozwany powoływał się w dalszej korespondencji, dotyczącej rozliczania poniesionych przez powoda nakładów finansowych, między innymi w piśmie z dnia 17 października 2000 r. i 10 grudnia 2001 r.

Powód wykonał prace remontowe i aranżacyjne bez wyraźnego uzgodnienia w z pozwanym oraz wykonał na własny koszt dokumentację powykonawczą. Rozpoczęcie prac nastąpiło bez zgody wydzierżawiającego. Wniosek z dnia 9 czerwca 2000 r. opierał się na ofercie firmy (...) s.c., która ostatecznie nie realizowała inwestycji. Prace były realizowane przez innego wykonawcę.

Prace modernizacyjne i aranżacyjne w dzierżawionym przez powoda budynku H., objęte wnioskiem z dnia 9 czerwca 2000 r., faktycznie były wykonywane już przed tą datą. Prace rozpoczęły się maju 2000 r., a część z nich została odebrana już w miesiącu czerwcu 2000 r., czyli przed zawarciem umowy dzierżawy. Dzierżawca ponosił nakłady finansowe na remont i modernizację H. w całym okresie obowiązywania umowy, do 20 marca 2003 r. Były to prace modernizacyjne i adaptacyjne obiektu na sklep wielkopowierzchniowy z aneksem dla prywatnych sprzedawców.

Wymiana korespondencji oraz spotkania stron w przedmiocie rozliczenia poniesionych nakładów finansowych nie doprowadziły do uzgodnienia wspólnego stanowiska, gdyż wykonane przez powoda prace w większości dotyczyły wystroju wnętrza, wyposażenia, podziału na boksy terenu hali, bez podnoszenia [nie podnosząc?] wartości nieruchomości. Stanowiły nakłady aranżacyjne dzierżawcy na nieruchomość.

Umowa zawarta w dniu 24 czerwca 2000 r. wygasła z dniem określonym w umowie, czyli z dniem 20 marca 2003 r. i po tej dacie powód zajmował pomieszczenia H. bezumownie. W dniu 18 lipca 2008 r. została zawarta umowa najmu budynku H. na czas określony.

Sąd Okręgowy wyjaśnił, że ustalając powyższy stan faktyczny pominął te dowody, które miały znaczenie jedynie dla rozstrzygniętych już wyrokiem częściowym. Pominięte przy ustalaniu stanu faktycznego były również kserokopie dokumentów załączonych do pisma z dnia 26 listopada 2007 r., które nie tylko nie mogą stanowić dowodu w sprawie, jako niepoświadczone za zgodność z oryginałem kopie dokumentów, ale na dodatek brak jest informacji, w jakim celu zostały złożone.

Bez znaczenia w sprawie, zdaniem Sądu Okręgowego, były również zeznania świadka K. B. (1), przede wszystkim z tego względu, iż zeznawał on na okoliczność stworzenia przez świadka notatki, która stanowiła podstawę wniosku

o remont obiektu, zawartego w piśmie z dnia 9 czerwca 2000 r. Ponadto z jego zeznań wynika dość ogólny stan dzierżawionego budynku oraz motywacja powoda do wykonania remontu, czyli zmianę przeznaczenia obiektu ze sprzedaży półhurtowej prosto z palet, na sprzedaż detaliczną. Opisywany stan techniczny budynku nie był sporny, gdyż powód takich faktów nie przedstawił ani w pozwie, ani w dalszych pismach przygotowawczych. Sam spór koncentrował się wokół podstawy do dokonania nakładów na dzierżawiony obiekt na podstawie tzw. milczącej zgody, ustalonej w § 15 umowy stron oraz ewentualnie w oparciu o wykazanie, że nakłady te były konieczne dla utrzymania substancji budynku w określonym stanie technicznym. Powód dzierżawił budynek w określonym stanie i zamiar zmiany sposobu prowadzenia działalności, z półhurtowej w detaliczną nie ma znaczenia dla rozliczeń stron. Zeznania tego świadka nie wnoszą nic, co wymagałoby utrwalenia, jako faktów istotnych i spornych dla rozstrzygnięcia w sprawie. Analogicznie, zeznania świadka W. S., który poza opisem chronologicznym przebiegu wydarzeń od początku działalności powoda na terenie H. nie opisał faktów, które chciał udowodnić powód, bądź potwierdził okoliczności faktyczne nieistotne, bądź niesporne na tym etapie postępowania.

Podany przez świadków opis stanu technicznego budynku oraz związanych z nim prac remontowych, miałyby znaczenie dla rozstrzygnięcia w sprawie, gdyby na ich podstawie dało się ustalić i wyliczyć koszt tzw. nakładów koniecznych, niezbędnych dla zachowania substancji budynku, które obciążają pozwanego, a nie dzierżawcę. Natomiast w rozpoznawanej sprawie, posiłkując się dwoma opiniami biegłych, nie można było ustalić ani zakresu rzeczowego wykonanych prac, ani wartości nakładów koniecznych z wyłączeniem z dochodzonej kwoty roszczenia wartości nakładów aranżacyjno – modernizacyjnych, które mogłyby też obciążać pozwanego, gdyby do takiego uzgodnienia doszło. W zasadzie zeznania tych świadków dowodzą jedynie, iż prace remontowe, których zwrotu domaga się powód, były potrzebne powodowi w celach handlowych i wizerunkowych firmy i dostosowania dzierżawionej powierzchni do przepisów dotyczących higieny i bezpieczeństwa pracy, co nie ma żadnego związku z rozliczeniem nakładów z umowy dzierżawy. Na jej podstawie, rozliczyć można tylko takie nakłady, które związane są z istotą tego stosunku umownego oraz w granicach ustaleń stron w tym przedmiocie, a także inne nakłady, które zwiększają wartość przedmiotu dzierżawy oraz za zgodą wydierżawiającego, której z uwagi na stanowisko procesowe pozwanego w rozpoznawanej sprawie brak. Z zeznań tych wynika również, iż skoro wcześniej dokonane nakłady były rozliczane w ramach zwolnień z opłat czynszowych, to powód, rozpoczynając prace bez pisemnej zgody pozwanego sądził, iż tak też będzie i w tym wypadku. W podobnym tonie również wypowiedział się słuchany za stronę powodową M. M. (1), który wskazał, iż inicjatywa remontu i modernizacji. pochodziła ze strony pozwanego i cały czas prowadzone były rozmowy z jego przedstawicielami. Zeznania te są niewiarygodne, gdyż przedstawiają subiektywnie ocenę przebiegu zdarzeń. Inny wniosek jaki można wywieść z zeznań M. M. (1) to to, że powód przystąpił do prac bez zadbania o formalności, gdyż był przekonany, że zostaną rozliczone, jak przy poprzedniej umowie. Nadto również z zeznań tych wynika, iż celem tych prac było, jak i wynika to z wyżej opisanych świadków, poprawienie warunków handlowych i wizerunkowych firmy i umożliwienie jej konkurencji z innymi sieciami handlowymi, co nie jest równoznaczne z obowiązkiem obciążania kosztami takich prac modernizacyjno - aranżacyjnych pozwanego, jako właściciela obiektu.

W rozpoznawanej sprawie celem ustalenia zarówno zakresu faktycznego wykonanych prac remontowo – budowlanych, jak i ich wartości, zostały dopuszczony dowód z opinii biegłego. Mimo iż ekspertyza była wykonywana przez dwóch specjalistów, sporządzone przez nich operaty nie wnoszą nic istotnego dla rozstrzygnięcia. Z przedstawionych przez biegłych opinii nie wynika odpowiedź na zadane pytania, a biegli ograniczyli się jedynie do oceny prawidłowości wykonanego operatu powykonawczego, kosztorysów i innych dokumentów. Nie oznacza to, iż na podstawie sporządzonych opinii można dojść do wniosków, które były podstawą dopuszczenia dowodu z opinii specjalisty - jakie prace faktycznie zostały wykonane i które z tych prac można ewentualnie zakwalifikować do kategorii nakładów koniecznych, które mogą obciążać pozwanego bez względu na podstawę do rozliczenia wszystkich poniesionych nakładów, na podstawie § 15 umowy stron. Opinie nie doprowadziły do ustalenia w wyżej opisanym zakresie i nie mogą stanowić wiarygodnego materiału dowodowego, pomocnego przy rozstrzygnięciu sprawy.

Dodatkowo na małą wiarygodność i moc dowodową dowodów opisanych wyżej wpływa sposób przedstawiania ich przez samego powoda. Będąc w sporze co do zasady i sposobu rozliczenia nakładów, nie dysponuje on dokładną dokumentacją źródłową w postaci umów, faktur i protokołów odbioru. Zarówno w pozwie, jak i w dalszych pismach

przygotowawczych nie zostało sprecyzowane, za jakie konkretnie prace domaga się zapłaty oraz udowodnione, że koszty w tak określonej wysokości zostały przez niego poniesione.

Sąd Okręgowy uznał, że powództwo nie jest zasadne.

Swoje roszczenie powód wywodzi z faktu dokonania nakładów finansowych na remont i modernizację dzierżawionego obiektu na podstawie umowy z dnia 29 czerwca 2000 r., które objęte były zawiadomieniem z dnia 9 czerwca 2000 r. i oszacowane przez powoda na kwotę 2 814 155,24 zł.

Tak zgłoszone żądanie zapłaty nie zasługuje na uwzględnienie, albowiem w pierwszej kolejności zasada tzw. milczącej zgody, zapisanej w § 15 ust. 4 umowy stron nie może mieć w sprawie zastosowania. Umowa o tak określonej treści została zawarta dopiero w dniu 29 czerwca 2000 r., zaś pismo powoda, które miało jego zdaniem skutkować podstawą do prowadzenia prac remontowych w ramach dorozumianej zgody, zostało doręczone przez dzień jej zawarcia. Przy czym nie ma znaczenia, że w samej umowie strony postanowiły, iż umowa obowiązuje od 20 marca 2000 r., gdyż intencja powoda składającego pisma nie mogła obejmować brzmienia § 15 umowy, bowiem nie dość, że się na jego treść nie powołuje w swoim piśmie z dnia 9 czerwca, ale i nie wykazał w toku postępowania, iż w ogóle, składając to pismo, miał podstawy do wnioskowania, iż brak reakcji pozwanego na pismo będzie odnosił skutek, który nie był w dacie jego składania objęty jeszcze wolą stron. Fakt oznaczenia daty obowiązywania umowy w okresie sprzed jej zawarcia, w ocenie Sądu Okręgowego nie oznacza, iż taki był zamiar i wola stron. Z treści samego pisma wynika jedynie, że stan budynku uzasadnia pilne podjęcie prac, nie ma w nim odniesienia do terminu na wyrażenie zgody przez pozwanego, a jedynie wniosek o zatwierdzenie zakresu przedmiotowego i kosztów prac. W toku postępowania nie zostało wykazane, iż były faktyczne podstawy do dokonania napraw koniecznych, a faktyczne motywy podjęcia prac wynikały z notatki zatrudnionego u powoda specjalisty do spraw bezpieczeństwa i higieny pracy oraz oceny instalacji elektrycznej, dokonanej przez firmę, która zajmowała się pracami instalacyjnymi. Nie są to uzasadnione podstawy do podjęcia czynności, o których powód pisał w swoim zawiadomieniu. Jedynie protokół oceny stanu sanitarnego był sporządzony przez uprawnioną do tego instytucję.

Nadto z materiału dowodowego wynika, iż pozwany odpowiedział na pismo powoda z dnia 9 czerwca 2000 r. zawiadamiające go o konieczności wykonania remontu pismem datowanym na dzień 20 czerwca 2000 r. W toku postępowania pozwany nie wykazał, iż pismo to zostało wysłane oraz z jaką datą doręczone. Na nim figuruje jedynie nieczytelny podpis z adnotacją o jego odebraniu przez nieznaną osobę. Pozwany na okoliczność wysłania pisma przedstawił dowód - kopie z książki nadawczej, którego wiarygodność została podważona oryginałem książki nadawczej. Mimo nieudowodnienia faktu nadania i doręczenia tego pisma powodowi, fakt jego sporządzenia wątpliwości nie budzi, o czym świadczy dalsza korespondencja w sprawie, jak chociażby pismo z dnia 10 grudnia 2001 r., w którym pozwany podniósł ponownie, iż dokumenty przy wniosku z dnia 9 czerwca 2000 r. nie kwalifikowały wniosku do rozpatrzenia oraz iż prace remontowe nie były pracami niezbędnymi dla właściciela obiektu, a służyły wyłącznie dzierżawcy, jako prace związane z wyposażeniem obiektów pod kątem prowadzenia działalności gospodarczej. Z kolei w piśmie z dnia 7 października 2000 r. pozwany po stwierdzeniu, iż prace budowlane w dzierżawionym obiekcie wewnątrz budynku były prowadzone, informuje jednocześnie, iż nie otrzymał odpowiedzi na swoje pismo z dnia 20 czerwca 2000 r. Powód w korespondencji z pozwanym w ogóle nie odnosi się do tego pisma, nie neguje również faktu jego istnienia oraz jego treści. Pozwala to na uznanie, iż mimo braku dowodu doręczenia tego pisma, powód znał jego treść. Reasumując powyższe, fakt uzyskania zgody na prace w zakresie oznaczonym w piśmie z dnia 9 czerwca 2000 r., zarówno pisemnie jak i formie tzw. zgody milczącej, nie został wykazany i rozliczenie nakładów, którego domaga się powód, nie może nastąpić na wskazanej podstawie umownej.

Powództwo nie jest również uzasadnione na podstawie przepisów kodeksu cywilnego regulujących stosunek umowy, jakim jest dzierżawa. Przede wszystkim zgodnie z brzmieniem art. 697 k.c. powód, jako dzierżawca, miał obowiązek dokonywania napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym, nie może też dokonywać zmian w przeznaczeniu przedmiotu dzierżawy bez zgody wydzierżawiającego (art. 696 k.c.). Po zakończeniu trwania umowy obowiązany jest zwrócić przedmiot dzierżawy w takim stanie, w jakim powinien się on znajdować, chyba, że umowa stanowi inaczej (art. 704 k.c.). W rozpoznawanej sprawie umowa stron jednoznacznie

rozstrzygała, iż poniesione bez zgody wydierżawiającego nakłady nie podlegają zwrotowi po zakończeniu umowy (§ 15 ust. 5). Obowiązek dokonywania nakładów w zakresie dochodzonym pozwem nie wynikał z umowy, chyba, że zostały one uzgodnione przez strony. Z przeprowadzonych dowodów wynika, iż przedmiot dzierżawy został wydany w stanie dobrym i przydatnym do użytku, a przynajmniej pierwotna forma działalności gospodarczej prowadzonej przez powoda akceptowała taki stan hali targowej, w jakim ona znajdowała się w dacie wydania. Jeżeli powód zamierzał dostosować profil prowadzonej działalności do realiów rynkowych oraz poprawić wizerunek firmy, to brak uzgodnienia zakresu nakładów uzasadnia twierdzenie, iż dokonywał ich na własny koszt oraz ryzyko. Takie wnioski znajdują oparcie we właścicielskim modelu dzierżawy, jaki przyjęto w kodeksie cywilnym, który uprawnia do czynienia nakładów na przedmiocie dzierżawy ujmuje wąsko i uzależnia je od zgody wydierżawiającego. A pogląd odmienny, iż dzierżawca w takim wypadku działa, jako negotiorum gestor, wyłącza wyraźna dyspozycja art. 676 k.c., który ma zastosowanie w związku z art. 694 i 696 k.c. Brak zgody na dokonanie nakładów został omówiony wyżej.

Sąd Okręgowy wskazał, że rozliczenie nakładów na podstawie przepisów k.c. następuje w dwóch wariantach. Jeżeli w trakcie trwania dzierżawy, dzierżawca dokonał napraw i ulepszeń, które obciążają wydierżawiającego, to na podstawie art. 663 k.c. w związku z art. 694 k.c. może ich dochodzić w każdej chwili, nawet w trakcie umowy. Z przeprowadzonych dowodów nie wynika jednakże, iż dochodzone przez powoda rozliczenie nakładów dotyczy rozliczenia właśnie takiego rodzaju. Przeciwnie, wykonane prace miały charakter ulepszeń i prac modernizacyjnych, celem zmiany sposobu prowadzonej działalności, przekształcenia miejsca targowego na sklep mogący rywalizować z podobnymi placówkami sieciowymi oraz wyodrębnienia boksów dla podnajemców, prowadzących na tym terenie działalność gospodarczą. W takim wypadku są to nakłady przynoszące korzyść powodowi, a jeżeli zasad ich rozliczenia nie uzgodnił z Pozwanym, poniósł je na własny koszt. Właśnie te ulepszenia, zwane także nakładami modernizacyjnymi, które nadają przedmiotowi dzierżawy takich pożytecznych właściwości, których uprzednio nie miał lub zwiększają jego wartość i stają się częścią składową przedmiotu dzierżawy, wobec braku odpowiednich uregulowań w przepisach o umowie dzierżawy, odpowiednie zastosowanie na art. 676 k.c. Przepis ten istotnie wzmacnia pozycję wydierżawiającego wobec dzierżawcy, pozostawiając mu decyzję, co do sposobu rozliczeń, przez zatrzymanie ulepszeń za zapłatą odpowiedniej wartości w chwili zwrotu przedmiotu dzierżawy, bądź żądania przywrócenia przez dzierżawcę na własny koszt, stanu poprzedniego, jaki istniał przed dokonaniem ulepszeń rzeczy.

W toku postępowania nie udało się ustalić, mimo przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego, jaki w ogóle był zakres i koszt wykonanych prac, a w konsekwencji, czy przynajmniej część z tych prac miała charakter nakładów koniecznych. Reguły rozkładu ciężaru dowodu nie pozostawiają wątpliwości, iż to powód powinien udowodnić nie tylko, jakie poniósł nakłady, ale i jaki miały charakter. Nie wykazanie, iż przynajmniej część z nich była nakładami koniecznymi, które powinny obciążać wydierżawiającego, nie daje podstaw do zastosowania zasady ich rozliczania na podstawie art. 663 k.c. w związku z art. 694 k.c. Nakłady te nie mogą być również zakwalifikowane, jako ulepszenia przedmiotu dzierżawy, gdyż nie zostało wykazane, iż zwiększają wartość przedmiotu dzierżawy (brak jakichkolwiek wniosków dowodowych w tym zakresie). Dostosowanie przedmiotu dzierżawy do potrzeb indywidualnych powoda i to w zakresie, w jakim było to niezbędne dla zmiany profilu prowadzonej przez niego działalności gospodarczej, nie oznacza, że są to ulepszenia przedmiotu dzierżawy w rozumieniu cytowanego przepisu. Są to nakłady o charakterze aranżacyjnym, które dostosowują dzierżawiony obiekt pod konkretnego dzierżawcę i nie oznaczają, iż zwiększają one wartość przedmiotu dzierżawy. Wręcz przeciwnie dla kolejnego dzierżawcy mogą być one zupełnie nieprzydatne.

Abstrahując od wyżej dokonanej oceny, co do charakteru nakładów dokonanych przez powoda oraz przy założeniu, że powód nie udowodnił, iż przynajmniej część z nich było nakładem koniecznym, to i tak roszczenie nie może być uwzględnione z uwagi na brzmienie art. 677 k.c. oraz treść kolejnych umów zawieranych przez strony. Niespornym jest, iż powód przez cały czas korzystał z przedmiotu dzierżawy, a ostatnio na podstawie umowy najmu. Tym samym przez cały czas korzystał z dokonanych nakładów, których domaga się rozliczenia. Żadna ze stron nie powołała się na konkretne zapisy w kolejnych umowach, iż dochodzone w przedmiotowej sprawie rozliczenie dokonanych nakładów zostało przez nich uregulowane w innej umowie. W ten sam sposób nie można również przyjąć, iż pozwany zgodził się na zatrzymanie nakładów przez zapłatę ich równowartości – czego dowodem jest chociażby stanowisko procesowe w przedmiotowej sprawie. Wnosząc o oddalenie powództwa o zapłatę jednoznacznie wyraża swoje stanowisko w

przedmiocie zatrzymania nakładów. Z uwagi na fakt stałego władania przedmiotem dzierżawy po zakończeniu trwania umowy, w tym ostatnio na podstawie umowy najmu, zgodnie z brzmieniem art. 677 k.c. przedmiot umowy dzierżawy nigdy nie został pozwanemu wydany. Zaś nie ulega wątpliwości, iż zwrot przedmiotu najmu w rozumieniu art. 677 k.c. oznacza sytuację, gdy rzecz znajdzie się z powrotem we władaniu wynajmującego. W związku z powyższym termin przedawnienia roszczenia oraz jednocześnie początku biegu terminu wymagalności rozpoczyna się od dnia rzeczywistego zwrotu, a nie od dnia, w którym taki zwrot miał nastąpić (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 lipca 2010 r., IV CSK 138/10, LEX nr 621347;). W przedmiotowej sprawie można wnioskować, iż wolą stron było rozliczenie nakładów po zakończeniu umowy, ale jeżeli ich zakres i wartość została uzgodniona. Wobec odmiennych ustaleń w tym przedmiocie, z faktu długotrwałego korzystania z budynku wynika również, iż wolą stron była długookresowa współpraca, na co między innymi wskazuje charakter nakładów oraz ogólna ich wartość, poniesiona na przestrzeni lat, a także świadomość, iż to powód przez dalszy okres będzie z nich korzystał, nawet, gdy był okres korzystania z nieruchomości bez zawartej umowy. Tak więc faktyczny zwrot przedmiotu dzierżawy w rozumieniu art. 677 k.c. nie nastąpił. W takim wypadku nie można uznać, iż doszło do zdarzenia, o którym mowa jest w art. 677 k.c., który z jednej strony określa datę początkową terminu przedawnienia, a z drugiej określa datę początkową wymagalności roszczenia. Samo roszczenie powstaje z dniem dokonania nakładu, zaś inny jest termin wymagalności roszczeń dla nakładów o charakterze koniecznym (art. 663 k.c.) a inny dla nakładów zwanych ulepszeniami rzeczy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 czerwca 2008 r. V CSK 28/08).

O kosztach orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. i 99 k.p.c. poprzez wyłożenia na Powoda obowiązku poniesienia wszystkich kosztów, gdyż powództwo zostało uwzględnione co do nieznaczej części żądania, uwzględnionej wyrokiem częściowym. Zasądzona nim kwota stanowi niecałe 4 % ogólnej sumy żądania zgłoszonego w pozwie.

### ***Powód zaskarżył apelacją wyrok w całości.***

Wyrokowi Sądu I instancji zarzucił naruszenie:

1) przepisów postępowania, tj.:

a) nierozpoznanie istoty sprawy, niedokonanie jakiegokolwiek analizy bogatego materiału dowodowego i dopasowanie argumentacji prawnej i faktycznej do z góry przyjętych błędnych tez, że nie było wolą stron stosowanie wszelkich postanowień umowy do okresu, począwszy, od 21 marca 2000 r., co pozwoliło Sądowi I instancji zwolnić się bezpodstawnie z analizy treści i znaczenia przepisów § 15 umowy dzierżawy z dnia 29 czerwca 2000 r., w tym kluczowej dla sprawy kwestii tzw. milczącej zgody na remont przedmiotu dzierżawy i braku reakcji pozwanego w terminie umownym na pismo powoda z dnia 9 czerwca 2000 r., jak też nie dokonywać analizy, które nakłady poniesione przez powoda podniosły wartość i użyteczność przedmiotu dzierżawy, choć było to możliwe w oparciu o posiadany materiał, a ponadto prowadzić rozważania o skuteczności przesłania powodowi przez pozwanego pisma z dnia 20 czerwca 2000 r., pomimo wykazania, że pismo takie nie zostało doręczone powodowi, a brak odpowiedzi na pismo powoda z dnia 9 czerwca 2000 r. pozwalał na stosowanie powołanej powyżej tzw. milczącej zgody na remont,

b) art. 233 § 1 k.p.c. w zakresie reguł wszechstronnej oceny materiału dowodowego przez:

i) przyjęcie, że zgromadzony materiał nie pozwala na ustalenie zakresu i kosztu wykonanych robót remontowych, gdy zakres tych prac szczegółowo został przedstawiony w kosztorysie powykonawczym (k. 24-61) i opiniach biegłego T. B.(zasadniczej i uzupełniającej) oraz biegłego J. N. (1), jak też wykazany treścią umów zawartych z wykonawcami robót budowlanych i wystawionych przez nich faktur oraz protokołów odbiorów robót, na podstawie których faktury te wystawiano (k. 272 -319),

ii) przyjęcie, że powód nie wykazał, które roboty stanowiły nakłady konieczne, gdy świadek W. sama przyznała, że taki charakter miały niewątpliwie roboty elektryczne (k. 389), a wartość obiektu podniosły też roboty związane z wymianą okien i drzwi, wymianą instalacji sanitarnych, obudową filarów nośnych, wykonaniem posadzek, osuszaniem ścian i wystarczyło dokonać analizy dokumentacji powstałej w związku z wykonywaniem remontu i treści opinii biegłych, by poczynić w tym zakresie wystarczające ustalenia, których Sąd I instancji najzwyczajniej zaniechał, uznając bez analizy

materiału dowodowego, że wszystkie nakłady powoda dotyczyły wystroju wnętrza, wyposażenia, podziału na boksy terenu hali, gdy tego rodzaju prace stanowiły w istocie niewielką część łącznych wydatków powoda,

iii) przyjęcie, że wszystkie wykonane przez powoda prace remontowe to były prace modernizacyjne i adaptacyjne, realizowane wyłącznie dla potrzeb wizerunkowo - estetycznych, gdy prace tego rodzaju odnosiły się wyłącznie do urządzenia boksów handlowych, stanowiących niewielką część poniesionych przez powoda wydatków remontowych, a które to wydatki nie zostały zresztą uwzględnione w opiniach biegłych, przy czym dokonanie takich ustaleń wymagało dokonania analizy treści tych opinii, której Sąd I instancji w ogóle nie przeprowadził,

iv) przyjęcie, że powód nie sprecyzował, za jakie konkretne wykonane prace remontowe domaga się zapłaty oraz nie udowodnił, że koszty w tak określonej wysokości zostały przez niego poniesione, gdy zakres wykonanych prac objętych żądaniem rozliczeniowym wykazywany był nie tylko dowodami, wskazywanymi powyżej w ppkt i), ale też zestawieniem z k. 159 - 172, zaś na zarzut pozwanego dotyczący niedokonania zapłaty firmie (...) przedłożone zostały zarówno potwierdzenia wykonanych przelewów bankowych i zaświadczenie Banku (...) S.A., przy piśmie z dnia 12 listopada 2012 r., zaś pozwany nie kwestionował poniesienia przez powoda wydatków, co najmniej w odniesieniu do kwoty 1.091.084 zł,

v) przyjęcie, że nie wykazano potrzeby przeprowadzenia remontu, który zdaniem Sądu I instancji służył wyłącznie zmianie przeznaczenia obiektu H. ze sprzedaży półhurtowej prosto z palet na sprzedaż detaliczną, jak też umożliwieniu powodowi konkurowania z innymi sieciami handlowymi, gdy tymczasem stan techniczny obiektu był fatalny i bez przeprowadzenia remontu dalsze prowadzenie w nim jakiegokolwiek handlu było niemożliwe, a konieczność przeprowadzenia tego remontu z uwagi na zły stan techniczny obiektu powód zgłaszał zarówno w piśmie z dnia 8 marca 2000 r. - k.332, jak i w cytowanym już piśmie z k. 18, jak też wykazywał dokumentacją zdjęciową (ta została przywołana jako dowód, lecz nie została poddana żadnej analizie), pismami specjalisty BHP, opinią sanitarno - epidemiologiczną i oceną instalacji elektrycznej, z której wynikało, że bez przeprowadzenia remontu halę należałoby zamknąć,

vi) przypisanie dla ustalenia intencji stron kluczowego znaczenia zeznań świadka E. W. (1), przy pominięciu znaczenia zeznań innych świadków, zwłaszcza wobec faktu, że znaczna część zeznań powołanego świadka sprzeczna była z wyraźną treścią umowy dzierżawy, choćby w części dotyczącej możliwości wykonywania remontu refundowanego przez pozwanego jedynie w sytuacjach kryzysowych, gdy w świetle zapisów umowy wystarczający był upływ 2 miesięcy od momentu zgłoszenia zakresu prac remontowych, jak też ze zgromadzonymi w sprawie dokumentami z pism stron, w tym choćby z pisma z k. 22, w którym wskazano, że kosztorys powykonawczy będzie podstawą weryfikacji zakresu, obmiaru i kosztu prac remontowych, zaś po otrzymaniu tego kosztorysu pozwany nie podjął się żadnych działań weryfikujących ten kosztorys,

vii) pominięcie dokumentacji zdjęciowej dla ustalenia stanu przedmiotu dzierżawy przed remontem i po jego przeprowadzeniu, jak też bezzasadne przyjęcie, że stan tego obiektu przed zawarciem w 2000 r. umowy dzierżawy był dobry i zdalny do dalszego prowadzenia handlu, zwłaszcza, że jego stan zagrażał bezpieczeństwu kupujących, a stan sanitarny kwalifikował obiekt do zamknięcia i tylko przeprowadzenie remontu pozwalało na kontynuowanie prowadzenia tego handlu w wymaganych przepisami warunkach, zaś prowadzenie remontu w hali handlowej było możliwe tylko poprzez etapowe wyłączanie z korzystania jej fragmentów podlegających niezbędnym pracom budowlanym,

viii) przyjęcie, że nieregulowanie w kolejnych zawieranych pomiędzy stronami po 2003 r. umowach dzierżawy bądź najmu kwestii rozliczenia nakładów poniesionych w latach 2000 - 2003 oznacza brak intencji ich rozliczenia, gdy oczywiste jest, że wobec zawierania tych umów w trakcie trwania sporu sądowego wykluczało z natury uregulowanie odrębne tej kwestii, a przy braku zgodnej woli stron jest to po prostu niemożliwe,

ix) błędną ocenę zeznań świadków S., F., B. i Ż. oraz słuchanego w charakterze powoda M. M. (2) w zakresie potrzeby pilnego wykonania remontu i przyjęcie nieprzydatności tych zeznań lub ich subiektywności, bez wnikliwej ich analizy, zwłaszcza, że zeznania te pozostawały w korelacji z dokumentacją remontową sprawy i korespondencją prowadzoną pomiędzy stronami przed uruchomieniem procesu, a także wyciągnięcie na podstawie wybiórczej analizy



tych zeznań błędnych wniosków, że powód nie przywiązywał znaczenia do kwestii formalnego zgłoszenia zamiaru remontu, zakładając, że nakłady rozliczy jak przy poprzedniej umowie, która to umowa nie przewidywała reguły tzw. milczącej zgody na remont,

x) pominięcie przy analizie woli stron, co do reguł stosowania w czasie od marca 2000 r. tzw. milczącej zgody na remont zeznań w charakterze strony powodowej M. M. (2) w części dotyczącej uwarunkowań związanych z funkcjonowaniem handlu w H. i w jej otoczeniu, zwłaszcza konieczności zapewnienia miejsc handlowych w tej hali kupcom uprzednio handlującym poza nią, a także naciskom ze strony służb pozwanego, by uczynić to jak najszybciej, co spowodowało, że na własne potrzeby powód przeznaczył jedynie część wyremontowanej hali (ok. 1.000 m ),

c) art. 232 w związku z art. 286 k.p.c. przez niedopuszczenie z urzędu dowodu z opinii biegłego w zakresie ustalenia, które nakłady poczynione przez powoda na przedmiot dzierżawy podniosły je wartość i były nakładami koniecznymi, zwłaszcza w kontekście przyjęcia przez Sąd I instancji, że przeprowadzone dowody z 2 opinii biegłych nie pozwoliły ustalić odpowiedzi na pytania Sądu (tu pogląd Sądu błędny, bo zalecenia z postanowień dowodowych biegli w głównej mierze wykonali), jak też ustalić które nakłady były nakładami koniecznymi, choć pozwany zgłaszał wniosek o taki zakres opinii, więc kolejne twierdzenie Sądu, że nie było wniosków dowodowych w tym zakresie trudno uznać za uzasadnione,

d) art. 328 § 2 k.p.c., przez niewskazanie w uzasadnieniu dowodów, na których Sąd się oparł, przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, co wyklucza możliwość wyczerpującego poddania orzeczenia kontroli instancyjnej, szczególnie przez niepoddanie jakiegokolwiek analizie dopuszczonych w sprawie dowodów z opinii biegłych oraz dokumentacji przez biegłych analizowanej, czy też choćby dokumentacji zdjęciowej wykonanej przez biegłego N.,

2) naruszenie prawa materialnego, tj.:

a) błędną wykładnię art. 65 § 2 k.c. w związku z § 15 ust. 3 i 4 oraz § 4 ust. 1 umowy dzierżawy z dnia 29 czerwca 2000 r. przez przyjęcie, że:

ii) niepowołanie się w piśmie powoda z dnia 9 czerwca 2000 r. na treść umowy, a zwłaszcza na skutek w postaci braku odpowiedzi w terminie dwóch miesięcy, będzie oznaczać brak możliwości rozliczenia nakładów w zakresie zgłoszonym w tym piśmie, gdy nie budzi wątpliwości, że dla samego pozwanego rozwiązaniem wygodnym i akceptowanym było nieudzielanie odpowiedzi na to pismo, w sytuacji, gdy nie dysponował środkami na remont obiektu znajdującego w bardzo złym stanie technicznym, a konieczność remontu wynikała nie tylko ze złego stanu technicznego obiektu, lecz też z uwarunkowań, wskazanych w pkt 1 lit. b ppkt x, zaś strony, negocjując treść umowy rozmawiały przede wszystkim o konieczności pilnego wykonania remontu przedmiotu dzierżawy,

iii) pozwany po otrzymaniu pisma powoda z dnia 9 czerwca 2000 r. wezwał go w piśmie z 20 czerwca 2000 r. do wykazania potrzeby przeprowadzenia remontu, co miało wyłączyć stosowanie skutku tzw. milczącej zgody na remont, gdy nie budzi wątpliwości, że pismo takie nie zostało doręczone powodowi, zwłaszcza przed upływem 2 miesięcy od jego złożenia, a powoływanie się przez pozwanego w dalszej korespondencji na to pismo było wyłącznie próbą uwiarygodnienia przesyłania pisma z dnia 20 czerwca 2000 r., zaś ilość zabiegów podjętych w tym zakresie przez pozwanego (choćby przepisanie książki korespondencyjnej) przeczy ustaleniu z ppkt i, bo gdyby pozwany nie przywiązywałby takiego znaczenia do kwestii milczącej zgody jako uprawnienia powoda możliwego do stosowania, począwszy od 21 marca 2000 r. to działań uwiarygodniających przesłanie przez siebie powodowi pisma z 20 czerwca 2000 r. nie musiałby podejmować,

iv) rozliczenie nakładów jest wyłączone do części wydatków poniesionych przed podpisaniem umowy,

b) art. 694 k.c. w związku z art. 677 k.c. przez błędne przyjęcie, że dopiero wydanie przedmiotu umowy dzierżawy rodzi obowiązek wydzierżawiającego rozliczenia nakładów, gdy obowiązek ten powstaje po samym zakończeniu umowy, o ile dalsze korzystanie przez dzierżawcę z przedmiotu dzierżawy odbywa się na podstawie kolejnej odrębnej

umowy, jak też poprzez przyjęcie, że korzystanie przez dłuższy czas z poczynionych nakładów niejako wyłącza ich rozliczenie poprzez zwolnienie powoda z czynszu, gdy w istocie poniesienie nakładów i znaczne podniesienie standardu hali pozwalało pozwanemu na znaczne podwyższenie czynszu w kolejnych okresach rozliczeniowych, przez co powód zamiast otrzymać rekompensatę swojego wydatku spotkał się z uszczupleniem swoich aktywów z uwagi na konieczność zapłaty wyższego czynszu,

c) art. 696 k.c. i 697 k.c. przez błędną wykładnię, iż obowiązki dzierżawcy określone tymi przepisami nie mogą zostać zmodyfikowane w treści umowy dzierżawy poprzez przyznanie mu prawa do rozliczenia wszelkich nakładów poniesionych na przedmiot dzierżawy, co do których zamiaru przeprowadzenia wydzierżawiający nie wypowie się w określonym w umowie terminie, a jak pokazują zapisy przedmiotowej umowy dzierżawy nie może to pozwalać na późniejsze kwestionowanie części nakładów poprzez przyjęcie, że były nieuzasadnione gospodarczo,

d) art. 694 k.c. w związku z art. 676 k.c. poprzez przyjęcie, iż wolą wydzierżawiającego było żądanie przywrócenia przedmiotu dzierżawy do stanu poprzedniego, co Sąd I instancji wywodził ze stanowiska procesowego pozwanego żądającego oddalenia powództwa, gdy na etapie przed procesowym pozwany zamierzał rozliczyć poniesione nakłady w oparciu o wykonane dla tego celu, na żądanie pozwanego koszty powykonawczy (sporna była wyłącznie wysokość tego rozliczenia) i wyłącznie przekazanie administrowania halą innej jednostce organizacyjnej pozwanego faktycznie uniemożliwiło to rozliczenie.

Wniósł o zmianę wyroku Sądu I instancji w całości i zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kwoty 2.814.155,24 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 21 marca 2003 r. i kosztami procesu, ewentualnie o przekazanie sprawy sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

**Pozwany w odpowiedzi na apelację** wniósł o oddalenie apelacji powoda i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu.

#### **Sąd Apelacyjny zważył co następuje:**

Apelacja powoda nie zasługuje na uwzględnienie.

Powód w swej apelacji podniósł zarówno zarzuty naruszenia prawa procesowego, jak i prawa materialnego. Co do zasady w pierwszej kolejności rozważania wymagają zarzuty naruszenia prawa procesowego, zwłaszcza że powód w ramach tej grupy zarzutów kwestionuje zarówno zakres przeprowadzonego w sprawie postępowania dowodowego, jak poczynione w sprawie ustalenia faktyczne.

Jako pierwszy zarzut naruszenia prawa procesowego, powód wskazał niedokonanie jakiegokolwiek analizy bogatego materiału dowodowego i dopasowanie argumentacji prawnej i faktycznej do z góry przyjętych błędnych tez, że nie było wolą stron stosowanie wszelkich postanowień umowy do okresu, począwszy, od 21 marca 2000 r., co pozwoliło Sądowi I instancji zwolnić się bezpodstawnie z analizy treści i znaczenia przepisów § 15 umowy dzierżawy z dnia 29 czerwca 2000 r., w tym kluczowej dla sprawy kwestii tzw. milczącej zgody na remont przedmiotu dzierżawy i braku reakcji pozwanego w terminie umownym na pismo powoda z dnia 9 czerwca 2000 r., jak też nie dokonywać analizy, które nakłady poniesione przez powoda podniosły wartość i użyteczność przedmiotu dzierżawy, choć, zdaniem powoda, było to możliwe w oparciu o posiadany materiał, a ponadto prowadzić rozważania o skuteczności przesłania powodowi przez pozwanego pisma z dnia 20 czerwca 2000 r., pomimo wykazania, że pismo takie nie zostało doręczone powodowi, a brak odpowiedzi na pismo powoda z dnia 9 czerwca 2000 r. pozwalał na stosowanie powołanej powyżej tzw. milczącej zgody na remont.

Tak sformułowany zarzut dotyczy kilku kwestii istotnych dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. W pierwszej kolejności powód zmierza do zakwestionowania stanowiska Sądu Okręgowego, iż postanowienia § 15 umowy dzierżawy, zawartej przez strony dnia 24 czerwca 2000 r., pomimo zawartego w niej zapisu, iż umowa jest zawarta na okres od 21 marca 2000 r., nie mogą mieć zastosowania do rozliczenia nakładów, których konieczność poniesienia powód wskazał w skierowanym do wydzierżawiającego piśmie z dnia 9 czerwca 2000 r.

Kwestia tego, czy w istocie powodowi przysługuje właśnie w oparciu o zapisy § 15 umowy z dnia 24 czerwca 2000 r. prawo domagania się rozliczenia poniesionych nakładów na nieruchomości, będącą przedmiotem dzierżawy, jest kluczową w niniejszej sprawie.

Co do zasady Sąd Apelacyjny podziela stanowisko Sądu Okręgowego, iż oświadczeniu powoda zawartemu w piśmie z dnia 9 czerwca 2000 r. nie można przypisać takiego znaczenia, jakie strony przewidziały w § 15 umowy, tj. traktować tego pisma jako wniosku o udzielenie zgody na przeprowadzenie prac związanych z nakładami, które winny być w przyszłości, tj. z momentem wygaśnięcia umowy, przedmiotem rozliczeń stron i to z kilku przyczyn.

Po pierwsze, trafnie Sąd Okręgowy uznał, że skoro w dniu 9 czerwca 2000 r. nie była jeszcze zawarta umowa dzierżawy, to powód nie miał podstaw do przyjęcia, iż brak reakcji pozwanego na to pismo, będzie odnosił skutek, który nie był jeszcze w dacie składania tego pisma, objęty wolą stron. Tym samym nie można przyjąć, by pozwany, który otrzymał to pismo w dacie jego sporządzenia, tj. 9 czerwca 2000 r., musiał liczyć się z tym, że brak jego relacji będzie potraktowany jako milcząca zgoda na dokonanie wszelkich nakładów na nieruchomości, będącą wówczas w posiadaniu powoda, które będzie musiał rozliczyć z powodem po zakończeniu umowy. Co więcej, nie miał racji powód, wskazując w piśmie procesowym z dnia 12 kwietnia 2005 r. (k. 358), iż kwestię tę przesądzała uchwała Zarządu D. Ś. z dnia 21 marca 2000 r. (k. 360). Trzeba bowiem zauważyć, iż uchwała ta w § 1 pkt II wskazywała jedynie na konieczność zawarcia w przyszłej umowie postanowień dotyczących rozliczenia nakładów finansowych poniesionych przez powoda na remont obiektu. Przyjąć zatem należy, iż uchwała ta obligowała do zawarcia w umowie postanowień dotyczących rozliczenia nakładów już poniesionych i tak faktycznie uczyniono, regulując tę kwestię w § 5 umowy z dnia 24 czerwca 2000 r., a rozliczenie nakładów poniesionych przez zawarciem umowy z czynszem z tytułu dzierżawy, zostało faktycznie przeprowadzone. W uchwale tej nie ma natomiast żadnych postanowień odnoszących się do nakładów, które dopiero mogły być poniesione w przyszłości.

Tym niemniej, zdaniem Sądu Apelacyjnego, zbyt małą wagę Sąd Okręgowy przywiązał do zapisu § 4 umowy, tj. nie rozważył, czy z tego zapisu umowy zawartej 24 czerwca 2000 r. nie wynika wola zastosowania reguł ujętych § 15 umowy do wcześniej już, bo 9 czerwca 2000 r. zgłoszonej konieczności przeprowadzenia prac. Zachodzi zatem konieczność ustalenia, jaki był zgodny zamiar stron i cel tego postanowienia umowy, w którym strony przewidziały retroaktywne działanie umowy.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego zaoferowany przez strony w toku stosunkowo długiego postępowania pierwszoinstancyjnego materiał dowodowy, nie daje podstaw do przyjęcia, że kwestia ta była przedmiotem szczegółowych uzgodnień w trakcie negocjacji umowy. Jak zostało to już wyżej wskazane, taka wola pozwanego nie wynika z uchwały Zarządu D. Ś. z dnia 21 marca 2000 r. Powód w swej apelacji zarzucił, iż Sąd Okręgowy błędnie ocenił przesłuchanie M. M. (2), przesłuchanego za stronę powodową, który przedstawił uwarunkowania związane z funkcjonowaniem handlu w H. i w jej otoczeniu, a zwłaszcza wskazał na wymuszoną przez stronę pozwaną konieczność zapewnienia miejsc handlowych w tej Hali kupcom uprzednio handlującym poza nią. Wskazał także na naciski ze strony służb pozwanego, by uczynić to jak najszybciej, co spowodowało, że na własne potrzeby powód przeznaczył jedynie część wyremontowanej hali (ok. 1.000 m<sup>(2)</sup>) i te okoliczności legły u podstaw uzgodnień stron co do zwrotu nakładów. Tym niemniej, w ocenie Sądu Apelacyjnego, zeznania M. M. (2), w świetle zasad doświadczenia życiowego i zasad logicznego rozumowania, są niewiarygodne. Jeśli bowiem to strona pozwana jeszcze przed zawarciem umowy dzierżawy naciskała na powoda, by ten przeprowadził modernizację H.i w ten sposób umożliwił prowadzenie w Hali działalności kupcom uprzednio handlującym poza tą Halą, to z pewnością takie uzgodnienia, jeśli faktycznie byłyby poczynione i stanowiły przyczynę konieczności szybkiej realizacji prac remontowych, a co za tym idzie, legły u podstaw przyjętych ostatecznie w umowie z dnia 24 czerwca 2000 r. rozwiązań co do zwrotu nakładów, znalazłyby swe odzwierciedlenie w treści umowy, która została zawarta dopiero 24 czerwca 2000r.

Co więcej, trzeba zauważyć, iż strony zawarły umowę dzierżawy dopiero w dniu 24 czerwca 2000 r., a więc już po doręczeniu wydzierżawiającemu pisma z dnia 9 czerwca 2000 r. informującego o konieczności realizacji prac. Strona pozwana w odpowiedzi na pismo powoda przygotowała pismo z dnia 20 czerwca 2000 r., w którym zażądała

przedstawienia protokołów z kontroli, na które powołał się powód w swym piśmie z dnia 9 czerwca 2000 r. Co prawda brak jest dowodu doręczenia tego pisma powodowi, gdyż odbiór tego pisma pokwitowała nieznana osoba, tym niemniej, o ile sam fakt doręczenia pisma powodowi nie został udowodniony, to nie ma podstaw do kwestionowania tego, iż faktycznie pismo stanowiące odpowiedź na pismo powoda zostało dnia 20 czerwca 2000 r. przygotowane. W piśmie tym strona pozwana nie nawiązywała do jakichkolwiek wcześniejszych uzgodnień co do konieczności realizacji prac remontowych czy modernizacyjnych, zażądała natomiast przedstawienia protokołów z kontroli. Przyjmując zatem należy, iż gdyby faktycznie zamiarem stron ustalających w dniu zawarcia umowy, czyli 24 czerwca 2000 r. wsteczne działanie umowy, miało być nadanie pismu powoda z dnia 9 czerwca 2000 r. skutków wezwania do wyrażenia zgody na wykonanie prac, i objęcia tych prac trybem rozliczeń z § 15 umowy, to z pewnością w sytuacji, gdy strona pozwana miała już wówczas świadomość istnienia po stronie powoda woli przeprowadzenia prac remontowych i będąc w mylnym przekonaniu, iż pismo z dnia 20 czerwca 2000 r. dotarło do powoda, i co więcej, strona pozwana nie otrzymała do dnia 24 czerwca 2000 r. protokołów kontroli, o których dostarczenie wносиła, to w oparciu o zasady doświadczenia życiowego i przede wszystkim logicznego rozumowania, przyjmując należy, iż kwestia robót sygnalizowanych przez powoda w piśmie z dnia 9 czerwca 2000 r. byłaby w sposób jasny uregulowana w umowie. Z pewnością w treści umowy byłoby nawiązanie do konieczności przedstawienia protokołów z kontroli, czy sprecyzowanie zakresu robót, które powód za zgodą pozwanego może wykonać, a które w przyszłości miałyby być przedmiotem rozliczeń stron. Co więcej, gdyby faktycznie intencją stron umowy, ustalających w § 4 umowy jej wsteczne działanie, było objęcie trybem rozliczeń, o którym mowa w § 15 umowy, prac sygnalizowanych w piśmie z dnia 9 czerwca 2000 r., to strona pozwana w dalszej korespondencji z powodem nie wyrażałaby zdziwienia faktem realizacji prac i nie sygnalizowałaby braku odpowiedzi na pismo z dnia 20 czerwca 2000 r., jak to uczyniła m.in. w piśmie z dnia 7 października 2000 r. (k. 151). Zgodnie z utrwalonym już orzecznictwem Sądu Najwyższego o tym, jaki był zgodny zamiar stron, może świadczyć m.in. zachowanie się tych stron już po zawarciu umowy.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, nawet jeśli strony odmiennie rozumiały znaczenie postanowienia ujętego w § 4 umowy z dnia 24 czerwca 2000 r., to również wykładnia postanowień umowy przeprowadzona według kryteriów obiektywnych nie pozwala na ustalenie, że zgodnym zamiarem stron było poddanie ustalonym w § 15 umowy zasadom rozliczeń prac, których konieczność przeprowadzenia powód zasygnalizował w piśmie z dnia 9 czerwca 2000 r. Zgodnie z utrwalonym już w orzecznictwie Sądu Najwyższego stanowiskiem, gdy ustalenie jak strony rozumiały składne oświadczenie woli nie jest możliwe na gruncie zaofiarowanego przez strony materiału dowodowego, za prawnie wiążące – zgodnie z kombinowaną metodą wykładni, należy uznać znaczenie oświadczenia woli ustalone według wzorca obiektywnego. Ogólne reguły wykładni oświadczeń woli (umów) zawiera art. 65 k.c. Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 29 czerwca 1995 r., III CZP 66/95 (OSNC 1995, nr 5, poz. 168) wskazał na tle tego przepisu na tzw. kombinowaną metodę wykładni. Ta metoda wykładni przyznaje pierwszeństwo - w wypadku oświadczeń woli składanych innej osobie - temu znaczeniu oświadczenia woli, które rzeczywiście nadały mu obie strony w chwili jego złożenia (subiektywny wzorzec wykładni). Jeżeli okaże się, że strony różnie rozumiały treść złożonego oświadczenia woli, to za prawnie wiążące - zgodnie z kombinowaną metodą wykładni - należy uznać znaczenie oświadczenia woli ustalone według wzorca obiektywnego. W tej fazie wykładni właściwy dla prawa sens oświadczenia woli ustala się na podstawie przypisania normatywnego, czyli tak, jak adresat sens ten rozumiał i rozumieć powinien. Decydujący jest normatywny punkt widzenia odbiorcy, który z należytą starannością dokonuje wykładni zmierzającej do odtworzenia treści myślowych osoby składającej oświadczenie woli. Wykładnia obiektywna sprzyja pewności stosunków prawnych, a tym samym i pewności obrotu prawnego.

Przenosząc te uwagi o charakterze ogólnym na grunt niniejszej sprawy, zdaniem Sądu Apelacyjnego, przyjmując należy, iż działający z należytą starannością adresat, biorąc pod uwagę treść zapisów § 4 umowy z dnia 24 czerwca 2000 r. wskazujących, że umowa zawarta jest na okres od 21 marca 2000 r., nie mógłby wywieść z postanowień umowy, iż zapis § 4 umowy, poza potwierdzeniem prawa powoda do korzystania z nieruchomości i należnym wydzierżawiającemu czynszem za ten okres, oznacza również rozciągnięcie zasad rozliczeń nakładów z § 15 umowy na nakłady, których konieczność poniesienia została wydzierżawiającemu zasygnalizowana wcześniej, a to z uwagi na przewidziany w § 15 wymóg zgody udzielonej przez wydzierżawiającego na dokonanie nakładów i przewidzianą w § 15 konieczność ubiegania się o wyrażenie w zgody na poniesienie nakładów z dwumiesięcznym wyprzedzeniem przed planowanym

terminem rozpoczęcia prac. W przeciwnym wypadku oznaczałoby to również konieczność zastosowania postanowień § 15 do nakładów, na których konieczność poniesienia powód wskazał przed zawarciem umowy i upłynął już termin na wyrażenie zgody, jak np. sygnalizowanych w piśmie z dnia 8 marca 2000 r., na które w toku postępowania powoływał się powód. Sam zatem zapis § 4 wskazujący, że umowa zawarta jest na okres od 21 marca 2000 r., nie daje podstaw do przyjęcia, że wolą stron było rozciągnięcie zasad rozliczeń z § 15 umowy na prace, których konieczność poniesienia była wskazana przed zawarciem umowy, a zatem również w piśmie powoda z dnia 9 czerwca 2000 r.

Uznać zatem należy, iż zapisy § 4 i 15 umowy zawartej dnia 24 czerwca 2000 r. nie oznaczają, że powód może domagać się w oparciu o reguły przewidziane w § 15 tej umowy zwrotu nakładów, których konieczność poniesienia została wydzierżawiającemu zasygnalizowana jeszcze przed zawarciem umowy. Sam fakt, iż strony przewidziały retroaktywne działanie umowy nie oznacza bowiem zgody na poniesienie nakładów zasygnalizowanych w piśmie powoda z dnia 9 czerwca 2000 r. Nie oznaczało to również potwierdzenia jakichkolwiek wcześniejszych uzgodnień co do poniesienia i późniejszego rozliczenia nakładów na H.. W konsekwencji brak jest podstaw do przyjęcia, iż pozwany w sposób dorozumiany wyraził zgodę na przeprowadzenie prac remontowych. Z tego powodu zbędnym jest analizowanie kwestii ważności zapisów umowy o jej retroakcji z punktu widzenia art. 353<sup>1</sup> k.c. i art. 58 k.c.

W świetle wyżej przedstawionych rozważań za niezasadny uznać należy kolejny zarzut apelacji, podniesiony co prawda w ramach zarzutu naruszenia art. 65 § 2 k.c. w związku z § 15 ust. 3 i 4 oraz § 4 ust. 1 umowy dzierżawy z dnia 24 czerwca 2000 r., tj. zarzut błędnego przyjęcia, iż niepowołanie się w piśmie powoda z dnia 9 czerwca 2000 r. na treść umowy, a zwłaszcza na skutek, iż brak odpowiedzi w terminie dwóch miesięcy będzie oznaczać brak możliwości rozliczenia nakładów w zakresie zgłoszonym w tym piśmie. Po pierwsze, jeśli brak jest podstaw do przyjęcia, iż jeszcze przed zawarciem umowy dzierżawy, czyli przed dniem 24 czerwca 2000 r., strony poczyniły ustalenia co do zasad rozliczania w przyszłości nakładów poniesionych na H. będącą w posiadaniu powoda po wygaśnięciu wcześniejszej umowy, to logicznym jest, iż w piśmie z dnia 9 czerwca 2000 r. brak jest odwołania się do tych zasad i brak jest zastrzeżenia terminu na udzielenie zgody. Co istotne, w piśmie tym nie ma również mowy o jakichkolwiek wcześniejszych uzgodnieniach co do zasad ponoszenia i rozliczenia nakładów.

Już zatem jedynie uzupełniająco wskazać należy, iż treść pisma z dnia 9 czerwca 2000 r., jak słusznie podnosiła strona pozwana w toku postępowania, nie daje możliwości identyfikacji prac, które powód zamierzał przeprowadzić. Nawet zatem gdyby istniały podstawy do podzielenia poglądu powoda, iż wolą stron było poddanie rozliczeniu, o którym mowa w § 15 umowy, nakładów, których konieczność wykonania powód wskazał w piśmie z dnia 9 czerwca 2000 r., to i tak ustalanie jakie konkretnie prace podlegałyby rozliczeniu po zakończeniu dzierżawy, nie byłoby możliwe. Po pierwsze, powód wraz z pismem z dnia 9 czerwca 2000 r. nie przedstawił zaleceń pokontrolnych Sanepidu, Państwowej Inspekcji Pracy i Straży Pożarnej, na które w tym piśmie się powoływał. Co istotne, w toku postępowania po wielu żądaniach ze strony pozwanego, przedstawione zostały jedynie zalecenia SANEPID-u. Tym niemniej wynika z nich jedynie brak zgody na otwarcie nowych sklepów, częściowe nieutwardzanie dróg wewnętrznych, nieskanalizowanie terenu i odprowadzanie ścieków odkryte, niezabezpieczone wpusty i studzienki kanalizacyjne, ale zarazem nie stwierdzono niesprawności kanalizacji. Poza tym stwierdzono takie uchybienia, jak zbyt duża odległość sklepów od pojemników na śmieci, złe usytuowanie szatni i brak umywalki w szatni, brak WC lub nieprawidłowe WC, niewystarczające oświetlenie stanowisk pracy, brak magazynu lub wydzielonego miejsca na przechowywanie środków dezynfekujących i opakowań jednorazowych dla żywności oraz opakowań zwrotnych, brak osobnego wejścia do zaplecza, zły stan techniczny pomieszczeń, brak lub nieskuteczna wentylacja.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego nawet jeśli wykonanie części z tych zaleceń wiązałoby się z koniecznością dokonania nakładów na nieruchomości, to w żadnej mierze kosztorys ofertowy załączony do pisma z dnia 9 czerwca 2000 r. nie pozwalał na identyfikację tych nakładów. Uznać zatem należy, iż pismo powoda z dnia 9 czerwca 2000 r. nie może być uznane za pismo należycie wskazujące zakres prac, na których wykonanie pozwany miałby w sposób dorozumiany wyrazić zgodę. Również sam kosztorys wskazuje jedynie wartość szacunkową poszczególnych prac, które gotów był wykonać oferent, tj. firma (...), ale sam kosztorys ofertowy, bez chociażby dokumentacji projektowej, nie pozwana na weryfikację jakie konkretnie prace i o jakim charakterze powód zamierzał wykonać. Na ten aspekt zwrócił uwagę

biegły T. B. który wskazał, że kosztorys nie zawiera wyliczeń obmiarowych. Poza tym, obydwaj biegli, którzy sporządzili opinie w niniejszej sprawie, weryfikując kosztorys powykonawczy, ustalili wartość prac na kwoty niższe niż wynikały z kosztorysu ofertowego firmy (...).

Poza tym nie można pomijać faktu, iż w § 15 umowy mowa jest o nakładach poniesionych w trakcie trwania umowy, które powód, jako dzierżawca, uzgodnił wyprzedzająco w terminie 2 miesięcy przed planowanym terminem rozpoczęcia tych prac. Z chronologii zdarzeń wynika natomiast, iż powód realizację prac rozpoczął jeszcze przez zasygnalizowaniem pozwanemu konieczności realizacji prac, o czym świadczy m.in. umowa zawarta z firmą (...) z dnia 4 maja 2000 r. (k. 90). Część z prac została wykonana jeszcze przed upływem dwumiesięcznego terminu, o którym mowa w § 15 umowy, o czym świadczą m.in. protokoły z dnia 24 lipca 2000 r. odbioru prac wykonanych w okresie od 20 czerwca 2000 r. do 5 lipca 2000 r. (k. 96), czy protokół z dnia 24 lipca 2000 r. odbioru robót elektrycznych wykonanych w okresie od 5 maja do 24 lipca 2000 r. przez firmę (...) (94). Daty wskazane w tych dokumentach świadczą o tym, że część prac, w tym prace elektryczne, były wykonane nawet przed zawarciem umowy dzierżawy, czyli przed dniem 24 czerwca 2000 r. Zatem nawet przy założeniu, że § 15 mógłby mieć zastosowanie to rozliczenia poniesionych przez powoda nakładów, w grę wchodziłoby rozliczenie w oparciu o to postanowienie umowy tylko tych prac, które były realizowane po 9 sierpnia 2000r., więc po upływie dwumiesięcznego terminu z § 15 ust. 3 umowy. Jeśli część prac była wykonana wcześniej, to rzeczą powoda, na którym w myśl art. 6 k.c. spoczywał ciężar dowodu, było wykazanie, jakie roboty były realizowane po wskazanej wyżej dacie i co więcej, że na konieczność ich realizacji wskazuje pismo z dnia 9 czerwca 2000 r., a jak zostało to już wyżej wskazane, zdaniem Sądu Apelacyjnego, ani pismo z dnia 9 czerwca 2000 r., ani załączony to tego kosztorys ofertowy, na takie ustalenia nie pozwala.

Konkludując, nakłady poniesione przez powoda w okresie obowiązywania umowy dzierżawy, nie mogą obciążać pozwanego w oparciu o treść § 15 umowy dzierżawy z dnia 24 czerwca 2000 r.

Sąd Okręgowy pomimo uznania, iż w świetle zapisu § 15 ust. 3 umowy, powód nie miał prawa domagania się zwrotu nakładów poniesionych na nieruchomość będącą przedmiotem umowy z dnia 24 czerwca 2000 r. bez zgody wydzierżawiającego, dokonał oceny roszczeń powoda o zwrot nakładów na gruncie przepisów art. 663 k.c., 676 k.c. w związku z art. 694 k.c. i art. 697 k.c. Również to stanowisko Sądu Okręgowego zostało zakwestionowane w apelacji powoda. Powód bowiem w swej apelacji podniósł zarzut naruszenia art. 696 k.c., art. 697 k.c., art. 694 k.c. w związku z art. 697 k.c. i art. 694 k.c. w związku z art. 676 k.c. Powód, uzasadniając te zarzuty apelacji podniósł między innymi, iż Sąd Okręgowy błędnie uznał, że obowiązki dzierżawcy, o których mowa w tych przepisach, nie mogą być zmodyfikowane w ramach umowy dzierżawy. Co do zasady zgodzić się należy z powodem, iż strony w ramach swobody kontraktowania mogą obowiązki dzierżawcy ułożyć według swego uznania. Jeśli więc kwestie napraw, nakładów, ulepszeń strony uregulują w umowie, wówczas co do zasady stosowanie uregulowań kodeksowych nie wchodzi w grę. Tym niemniej, zauważyć należy, iż Sąd Okręgowy, co wynika z uzasadnienia zaskarżonego wyroku w żadnej mierze nie wykluczył możliwości modyfikacji w umowie obowiązków stron odnoszących się do ponoszenia nakładów. Wręcz przeciwnie, stwierdzając, iż w § 15 ust. 3 umowy strony wykluczyły prawo powoda do żądania zwrotu nakładów, które poniósł bez zgody wydzierżawiającego, uznał skuteczność tych postanowień umowy odbiegających od regulacji kodeksowych. Ponadto podkreślić należy, że te rozważania Sądu Okręgowego miały w istocie charakter hipotetyczny. Przeprowadzona przez ten Sąd analiza roszczeń powoda na gruncie uregulowań kodeksowych poprzedzona była bowiem stwierdzeniem, iż w sytuacji gdy brak jest podstaw do przyjęcia, iż nakłady poczynione przez powoda były poniesione za zgodą wydzierżawiającego, to powód w ogóle nie może dochodzić zwrotu tych nakładów, bo tak strony postanowiły w § 15 ust. 3 umowy.

Aby więc odnieść się do wyżej wskazanych zarzutów, koniecznym jest w pierwszej kolejności odniesienie się do wyżej wskazanego stanowiska Sądu Okręgowego, iż § 15 ust. 3 umowy z dnia 24 czerwca 2000 r. wykluczał w ogóle możliwość domagania się przez powoda zwrotu nakładów poniesionych na nieruchomość będącą przedmiotem dzierżawy.

Literalne brzmienie postanowienia § 15 umowy faktycznie mogłoby uzasadniać wniosek, że wszelkie nakłady poczynione na przedmiot dzierżawy bez zgody wydzierżawiającego, nie podlegają zwrotowi, a więc przedmiotem rozliczeń stron mogły być wyłącznie nakłady poczynione za zgodą wydzierżawiającego. Rodzi to pytanie czy

strony miały faktycznie na uwadze wszelkie nakłady, czy też nakłady inne od tych, które obciążały dzierżawcę w świetle postanowień § 13 umowy, a więc nakładów związanych z utrzymaniem należytego stanu technicznego przedmiotu umowy, jego napraw i konserwacji, niewiązane ze stanem technicznym budynku. Nawet istotniejszym pytaniem jest, czy użyty w § 15 zwrot „wszelkie nakłady”, na których przeprowadzenie powód musiał uzyskać zgodę wydierżawiającego, wykluczał możliwość domagania się przez powoda w oparciu o art. 663 k.c. w związku z art. 694 k.c. zwrotu nakładów związanych z naprawami, które obciążają wynajmującego, a bez których rzecz nie byłaby przydatna do umówionego użytku.

Stanowisko pozwanego prezentowane w toku całego procesu, daje postawy do przyjęcia, iż pojęcie „wszelkie nakłady” użyte w § 15 umowy, to nakłady z wyjątkiem tych, o których mowa w § 13 umowy oraz tzw. nakładów koniecznych, czyli nakładów, o których mowa w art. 663 k.c. Świadczy o tym zachowanie samego pozwanego już po zawarciu umowy. Pozwany bowiem zarówno przed zawiśnięciem niniejszego sporu, jak i w ciągu całego postępowania w niniejszej sprawie, w istocie nie negocjował możliwości rozliczenia nakładów koniecznych, wskazywał jedynie, iż jest to niemożliwe z uwagi na niewykazanie przez powoda, które konkretnie nakłady mają charakter nakładów koniecznych.

Oznacza to, że powód nie został postanowieniami § 15 umowy dzierżawy z dnia 14 czerwca 2000 r. pozbawiony możliwości realizacji uprawnień z art. 663 k.c. stosowanego do dzierżawy z mocy art. 694 k.c.

Zauważyć jednak należy, iż z treści art. 663 k.c. wynika, że jeżeli w czasie trwania najmu rzecz wymaga napraw, które obciążają wynajmującego, a bez których rzecz nie jest przydatna do umówionego użytku, w pierwszej kolejności najemca winien wyznaczyć wynajmującemu odpowiedni termin do wykonania napraw. Dopiero po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu najemca może dokonać koniecznych napraw na koszt wynajmującego.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego nie może być wątpliwości, iż w piśmie z dnia 9 czerwca 2000 r. powód nie wyznaczył wynajmującemu odpowiedniego terminu do wykonania napraw. Nie wskazał również, o czym była już mowa, jakie konkretnie naprawy winny być przeprowadzone.

Tymczasem w wypadku, gdy najemca dokona naprawy koniecznej bez wyznaczenia wynajmującemu wspomnianego terminu, może dochodzić zwrotu nakładów jedynie na podstawie przepisów o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia (art. 752 i n. k.c.) tak też H. Ciepła (w:) G. Bieniek, Komentarz, t. II, 2006, s. 258; K. Pietrzykowski (w:) K. Pietrzykowski, Komentarz, t. II, 2005, s. 398. W związku z tym naraża się on jednak na zarzut wynajmującego, że ten wykonałby naprawę taniej lub bardziej celowo (zob. Z. Radwański (w:) System prawa cywilnego, t. III, cz. 2, s. 271; J. Panowicz-Lipska (w:) System prawa prywatnego, t. 8, s. 29; orzeczenie SN z 28 lutego 1959 r., 4 CR 425/58, OSP 1960, z. 12, poz. 326). W wyroku z 19 listopada 2004 r. (II CK 158/04, OSG 2005, nr 6, poz. 81) Sąd Najwyższy uznał ponadto, że sam fakt godzenia się wynajmującego na wykonanie na koszt najemcy prac - i to o charakterze koniecznym dla korzystania z nieruchomości - nie usprawiedliwia, z mocy samego przepisu prawa, po stronie najemcy, a w stosunku do wynajmującego, roszczenia o zwrot wartości tych nakładów po zakończeniu najmu, chyba że drogą tą doszłoby do pozbawionego podstawy wzbogacenia wynajmującego. Z kolei przepis art. 752 k.c. stanowi, iż kto bez zlecenia prowadzi cudzą sprawę, powinien działać z korzyścią osoby, której sprawę prowadzi, i zgodnie z jej prawdopodobną wolą, a przy prowadzeniu sprawy obowiązany jest zachowywać należyłą staranność. Z kolei art. 753 § 1 k.c. stanowi, iż prowadzący cudzą sprawę bez zlecenia powinien w miarę możliwości zawiadomić o tym osobę, której sprawę prowadzi, i stosownie do okoliczności albo oczekiwać jej zleceń, albo prowadzić sprawę dopóty, dopóki osoba ta nie będzie mogła sama się nią zająć. Natomiast w świetle art. 753 § 2 zdanie drugie k.c., jeżeli prowadzący cudzą sprawę bez zlecenia działał zgodnie ze swoimi obowiązkami, może żądać zwrotu uzasadnionych wydatków i nakładów wraz z ustawowymi odsetkami oraz zwolnienia od zobowiązań, które zaciągnął przy prowadzeniu sprawy.

Mając na uwadze wyżej wskazane uregulowania, Sąd Apelacyjny uznał, że również art. 663 k.c. nie uprawnia powoda do żądania zwrotu nakładów, chociażby miały charakter nakładów koniecznych. Po pierwsze, powód nie wezwał pozwanego skutecznie do wykonania napraw, bowiem nie tylko nie wskazał konkretnych napraw, które mają być przeprowadzone, ale i nie wyznaczył pozwanemu odpowiedniego terminu do przeprowadzenia napraw. Po drugie, powód, sam przeprowadzając prace, nie działał zgodnie ze swymi obowiązkami, gdyż pomimo tego, że mógł na bieżąco

informować pozwanego o podjętych działaniach, tego nie uczynił. Co więcej, nie uczynił tego nawet po otrzymaniu od pozwanego pisma z dnia 7 października 2000 r., w którym pozwany wyraził zaniepokojenie prowadzeniem prac i zażądał przedstawienia stosownych protokołów, z których, zdaniem powoda, ma wynikać konieczność przeprowadzenia prac. Niewątpliwie już z tego pisma wynika, że pozwany zażądał dokumentacji dotyczącej prac i wskazał, że nie otrzymał odpowiedzi na pismo z dnia 20 czerwca 2000 r. i że traktuje te prace jako prowadzone bez jego zgody, a więc wyłączone z rozliczeń pomiędzy stronami. Kontynuowanie prac świadczy zatem również o działaniu wbrew woli osoby, której sprawę prowadził.

Reasumując, powód nie dochował aktów staranności, nie może więc ubiegać się z zwrot nawet nakładów koniecznych.

Jeśli natomiast chodzi o nakłady ulepszające Halę Gwardii i stanowisko Sądu Okręgowego co do niezasadności roszczeń powoda na gruncie art. 676 k.c. w związku z art. 694 k.c., to w sytuacji, gdy strony w § 15 umowy zmodyfikowały uregulowania kodeksowe, stanowiąc, iż wszelkie nakłady poniesione bez uzgodnień z wydierżawiającym nie podlegają zwrotowi, a pod pojęciem wszelkich nakładów należy rozumieć inne niż nakłady obciążające dzierżawcę z mocy § 13 umowy i nakłady konieczne, obciążające wydierżawiającego z mocy art. 663 k.c. w związku z art. 694 k.c., zbędnym jest odnoszenie się do tych całkowicie hipotetycznych rozważań Sądu Okręgowego i kwestionujących to stanowisko zarzutów apelacji. Pozostają one bowiem bez wpływu na ocenę zasadności roszczeń powoda.

Powód w swej apelacji w ramach zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. podniósł, iż błędnie Sąd Okręgowy uznał, że zgromadzony materiał nie pozwala na ustalenie zakresu i kosztu wykonanych robót remontowych, gdy zakres tych prac szczegółowo został przedstawiony w kosztorysie powykonawczym i opiniach biegłego T. B. (zasadniczej i uzupełniającej) oraz biegłego J. N. (1), jak też wykazany został treścią umów zawartych z wykonawcami robót budowlanych i wystawionych przez nich faktur oraz protokołów odbiorów robót, na podstawie których faktury te wystawiano. Również te zarzut uznać należy za chybiony. Wobec wyżej zaprezentowanego już stanowiska, iż roszczenia powoda o zwrot nakładów nie znajdują uzasadnienia ani w świetle § 15 umowy, ani na gruncie art. 663 k.c., zbędnym jest szersze analizowanie zarzutów apelacji powoda w tym zakresie. Tym niemniej, zarzuty podniesione w apelacji powoda kwestionujące ocenę Sądu Okręgowego, iż zgromadzony materiał nie pozwala na ustalenie zakresu i kosztu wykonanych robót remontowych, są chybione. Po pierwsze, powód w toku całego procesu nie przedstawił, poza kosztorysem powykonawczym, innej dokumentacji potwierdzającej zakres wykonanych prac, pomimo tego iż powód już pismem z dnia 23 września 2002 r. (k. 22) był wzywany do przedstawienia dokumentacji powykonawczej, której jedynie jednym z elementów miał być kosztorys powykonawczy. Pozwany w piśmie tym wskazał, że dokumentacja ma być materiałem pomocniczym przy weryfikacji zakresu, obmiaru i kosztu przeprowadzonych robót. Powód ani przed procesem, ani w toku postępowania w niniejszej sprawie nie przedstawił dokumentacji pozwalającej na ustalenie rzeczywistego zakresu i charakteru przeprowadzonych prac. Zgodzić się należy z Sądem Okręgowym, iż również opinie biegłych nie pozwalają na poczynienie w tym zakresie stosownych ustaleń. Zarówno biegły T. B., jak i biegły J. N. (1) w istocie ograniczyli swe czynności do weryfikacji kosztorysu powykonawczego. Biegły T. B. wskazał, iż kosztorys ofertowy stanowiący załącznik do pisma powoda z dnia 9 czerwca 2000 r., w którym powód informował o zamiarze przeprowadzenia prac, nie posiadał wyliczeń obmiarowych. Natomiast kosztorys powykonawczy, przekazany pozwanemu już po zrealizowaniu prac, nie posiadał zatwierdzenia inwestorskiego i weryfikacji nadzoru inwestorskiego. Biegły zwrócił też uwagę na brak książki obmiarów i zestawienia zużytych materiałów, co, zdaniem biegłego sugeruje, że to kosztorys inwestorski, a nie powykonawczy. Biegły T. B. jedynie w oparciu o faktury przedstawione przez powoda oszacował wartość prac remontowo-modernizacyjnych na kwotę 1 924 449,66 zł, ale w swej opinii uzupełniającej biegły wskazał, że nie ma możliwości stwierdzenia zakresu prac remontowych w oparciu o obmiar powykonawczy, bowiem większość prac to tzw. prace zakryte. Biegły wskazał, że weryfikacja rzeczywistych kosztów po tylu latach od przeprowadzenia prac jest jego zdaniem niemożliwa, bo nie ma obmiarów jednostkowych, z których wynikałaby ogólna ilość wykonanej pracy.

Również opinia sporządzona przez J. N. (1), który podjął się sporządzenia opinii nie ujawniając, iż wcześniej wydawał prywatną opinię na zlecenie powoda, co w istocie podważa wiarygodność tego biegłego, ograniczył się do weryfikacji kosztorysu powykonawczego, nie przeprowadził, pomimo takiej deklaracji w ofercie dotyczącej sporządzenia opinii,



inwentaryzacji robót. Tym niemniej, również biegły J. N. wskazał na niekompletność dokumentacji powykonawczej. Biegły J. N. w opinii uzupełniającej z dnia 4 stycznia 2010 r. przyznał, że nie przeprowadził inwentaryzacji, bo brak było stosownych dokumentów, w tym projektów. Natomiast w ustnych wyjaśnieniach do opinii wskazał, że dokonał oględzin makroskopowych, czyli wzrokowych, H. Stwierdzenie, że oględziny wzrokowe, bez przeprowadzenia jakichkolwiek obmiarów, pozwoliły na sprawdzenie zakresu wykonanych robót świadczy, zdaniem Sądu Apelacyjnego, o nierzetelności opinii tego biegłego.

Powód w swej apelacji podniósł zarzut błędnego przyjęcia przez Sąd Okręgowy, że powód nie wykazał, które roboty stanowiły nakłady konieczne. Również ten zarzut, zdaniem Sądu Apelacyjnego jest niezasadny. Skoro bowiem nie można ustalić zakresu faktycznie wykonanych robót, to nie można również ustalić, które z robót miały charakter robót koniecznych. Powód swój zarzut uzasadnił stwierdzeniem, iż świadek E. W. sama przyznała, że taki charakter miały niewątpliwie roboty elektryczne (k. 389). Zdaniem Sądu Apelacyjnego treść protokołu z przesłuchania tego świadka nie uprawnia do takiego stwierdzenia. Świadek E. W. wskazała jedynie, iż „część prac była wartością dodaną np. roboty elektryczne” a następnie wskazała, że kwestia ta nie była do końca wyjaśniona. Powód w swej apelacji wskazał również, że wartość obiektu podniosły też roboty związane z wymianą okien i drzwi, wymianą instalacji sanitarnych, obudową filarów nośnych, wykonaniem posadzek, osuszaniem ścian i wystarczyło dokonać analizy dokumentacji powstałej w związku z wykonywaniem remontu i treści opinii biegłych, by poczynić w tym zakresie wystarczające ustalenia, których Sąd I instancji najzwyczajniej zaniechał. Tym niemniej, jak zostało już wyżej wskazane, kwestia rozliczenia między stronami nakładów ulepszających H., które zostały wykonane bez zgody pozwanego, jako wdzierzawiającego, została wykluczona wolą stron wyrażoną w § 15 ust. 3 umowy dzierżawy.

Powód w swej apelacji podniósł również zarzut naruszenia art. 232 w związku z art. 286 k.p.c. Naruszenia tego powód upatruje w niedopuszczeniu z urzędu dowodu z opinii biegłego w celu ustalenia, które nakłady poczynione przez powoda na przedmiot dzierżawy podniosły jej wartość i były nakładami koniecznymi, zwłaszcza w kontekście przyjęcia przez Sąd I instancji, że przeprowadzone dowody z 2 opinii biegłych nie pozwoliły ustalić odpowiedzi na pytania Sądu, jak też ustalić które nakłady były nakładami koniecznymi, choć pozwany zgłaszał wniosek o taki zakres opinii, więc kolejne twierdzenie Sądu, że nie było wniosków dowodowych w tym zakresie, trudno uznać za uzasadnione. Zarzut ten jest niezasadny z kilku przyczyn. Zgodnie z celem reform Kodeksu postępowania cywilnego zapoczątkowanych ustawą z dnia 1 marca 1996 r. o zmianie Kodeksu postępowania cywilnego (Dz.U. Nr 43, poz. 189 ze zm.), które wzmocniły zasadę kontradyktoryjności postępowania cywilnego, sąd nie jest zobowiązany do prowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Po zmianach dokonanych w przepisach art. 3, 213 i 232 k.p.c. obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa przede wszystkim na stronach, przy czym sąd nie został pozbawiony inicjatywy dowodowej. Jego kompetencja w tym zakresie, wynikająca z art. 232 k.p.c., polegająca na możliwości dopuszczenia z urzędu dowodu niewskazanego przez stronę, jest oparta na dowolnym uznaniu. Zawarty w zdaniu drugim art. 232 k.p.c. przepis, że sąd może dopuścić dowód niewskazany przez strony, nie oznacza zatem, iż sąd zobowiązany jest do zastąpienia własnym działaniem bezczynności strony. Niczym nieusprawiedliwiona bezczynność strony w zakresie inicjatyw dowodowych przynieść może ujemny dla niej skutek związany ze stanem nieudowodnienia powoływanych faktów, bez możliwości wykazywania sądowi naruszenia art. 232 zdanie drugie k.p.c. Jedynie w szczególnych sytuacjach procesowych o charakterze wyjątkowym, np. w wypadku ujawnionej przez stronę bezradności czy w razie istnienia trudnych do przewyciężenia przez strony przeszkód, sąd powinien skorzystać ze swojego uprawnienia do dopuszczenia dowodu niewskazanego przez stronę. Przenosząc te uwagi o charakterze ogólnym na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, iż po pierwsze, ciężar dowodu zasadności roszczenia o zwrot nakładów, a więc również faktu poniesienia nakładów o charakterze koniecznym, spoczywał na powodzie. Powód nie zgłosił wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego ani w celu oszacowania nakładów, ani ustalenia, które z nich miały charakter nakładów koniecznych. W niniejszej sprawie to nie powód, a strona pozwana domagała się przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego i co istotne, powód oponował temu wnioskowi. W świetle tych okoliczności uznać należy, iż zarzut powoda, który w istocie oczekuje od Sądu wykazywania inicjatywy dowodowej, jest całkowicie chybiony. Poza tym, z opinii obydwu biegłych -T. B. i J. N. (1) wynika, iż bez pełnej dokumentacji powykonawczej poczynienie ustaleń co do zakresu wykonanych prac, a co za tym idzie i prac o charakterze koniecznym, nie jest możliwe. Powód takiej dokumentacji nie przedstawił. W ocenie Sądu Apelacyjnego

brak takiej pełnej dokumentacji powykonawczej, nie może być zastąpiony dokumentacją zdjęciową, jak tego zdaje się oczekiwać powód, który w swej apelacji podniósł zarzut nieuwzględnienia tej dokumentacji przy czynieniu ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie. Ta dokumentacja pozwala jedynie stwierdzić, iż powód w istocie dokonał szerokich nakładów na dzierżawiony obiekt, niewątpliwie, podnosząc znacznie jego standard. Ta dokumentacja zdjęciowa świadczy również o tym, iż w istocie krzywdzącym jest stwierdzenie Sądu Okręgowego, że przeprowadzone przez powoda prace w większości dotyczyły wystroju wnętrza, wyposażenia, podziału na boksy terenu hali, bez podnoszenia wartości nieruchomości, że stanowiły w istocie nakłady aranżacyjne dzierżawcy na nieruchomość, które dostosowały dzierżawiony obiekt pod konkretnego dzierżawcę.

Zarówno dokumentacja zdjęciowa, ale i zeznania świadków S., S. F., K. B. oraz słuchanego w charakterze powoda M. M. (2), potwierdzają, iż stan H. był zły i Hala ta wymagała remontu. Zeznania tych świadków są jednak zbyt ogólne, by poczynić w oparciu o nie szczegółowe ustalenia co do zakresu prac, a przede wszystkim ich charakteru, w tym określenia, które z nich miały charakter nakładów koniecznych. W tym stanie rzeczy ogólny wniosek, jaki wynika z zeznań tych świadków o potrzebie remontu H. sam przez się nie uzasadnia zmiany, czy też uchylenia zaskarżonego wyroku, z przyczyn już wyżej przedstawionych.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny w oparciu o art. 385 k.c. apelację powoda, jako bezzasadną, oddalił.

Powód przegrał proces w postępowaniu apelacyjnym, dlatego zobowiązany jest zwrócić pozwanemu poniesione koszty postępowania apelacyjnego, na które składają się koszty zastępstwa procesowego w wysokości stawki minimalnej 5400 zł, zgodnie z § 2, § 6 pkt 7 i § 13 ust. 1 pkt 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 (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 461).