

Sygn. akt I ACa 530/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 listopada 2017 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

SSA Agnieszka Bednarek - Moraś (Przewodnicząca)

SSA Krzysztof Górski (sprawozdawca)

SSO (del.) Tomasz Sobieraj

po rozpoznaniu w dniu 16 listopada 2017 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa J. R.

przeciwko R. S. i T. S.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Okręgowego w Koszalinie z dnia 4 maja 2017 roku, sygn. akt I C 505/13,

I. oddala apelację;

II. zasądza od powoda na rzecz każdego z pozwanych kwoty po 4050 zł (cztery tysiące pięćdziesiąt złotych) tytułem kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.

Krzysztof Górski Agnieszka Bednarek – Moraś Tomasz Sobieraj

Sygn. akt I ACa 530/17

## UZASADNIENIE

J. R. domagał się orzeczenia nakazem zapłaty w postępowaniu nakazowym, aby R. S. i T. S. zapłacili solidarnie na jego rzecz kwotę 373.500 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 15.08. 2013 r. do dnia zapłaty, a także zasądzenia kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazał, iż posiada weksel własny wystawiony przez pozwanego i poręczony przez pozwaną. Pismami z dnia 29.07.2013 r. poinformował pozwanych o uzupełnieniu weksla na kwotę 373.500 zł i wezwał ich do zapłaty, lecz do dnia złożenia pozwu weksel nie został wykupiony.

Dnia 15.10.2013 r. Sąd Okręgowy w Koszalinie wydał nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym uwzględniający żądanie pozwu w całości.

Pozwani wnieśli zarzuty od powyższego nakazu zapłaty domagając się jego uchylenia i oddalenia powództwa oraz zasądzenia od powoda na ich rzecz kosztów postępowania.

Wyrokiem z dnia 4 maja 2017 r. Sąd Okręgowy w Koszalinie (sygn. akt I C 505/13): uchylił w całości nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym Sądu Okręgowego w Koszalinie z dnia 15 października 2013 r. w sprawie I Nc 115/13 i powództwo oddalił (pkt 1); zasądził od powoda solidarnie na rzecz pozwanych kwotę 21.227 zł tytułem kosztów

procesu (pkt 2); nakazał ściągnąć od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego Koszalinie kwotę 3.841,00 zł tytułem zwrotu poniesionych a nieopłaconych wydatków sądowych (pkt 3).

Sąd Okręgowy ustalił, że dnia 23.01.2003 r. między powodem a pozwanym została zawarta na czas określony (do dnia 31.12.2012 r.) umowa dzierżawy nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), zabudowanej budynkiem Ośrodka (...) z infrastrukturą techniczną i wyposażeniem. W § 5 umowy pozwany został zobowiązany do uzyskiwania zgody powoda w przypadku zmiany przedmiotu dzierżawy, w tym ulepszeń i obniżania standardu wyposażenia ośrodka. Strony ustaliły kwestię rozliczenia poniesionych nakładów w przypadku rozwiązania umowy przed upływem określonego w umowie terminu. W § 7 strony zobowiązały dzierżawcę do dokonywania we własnym zakresie i na własny koszt konserwacji i remontów bieżących w celu uniknięcia zmniejszenia wartości rynkowej ośrodka oraz wyposażenia, utrzymywania w ośrodku w okresie zimowym tzw. temperatury technicznej i zwrotu przedmiotu umowy po jej wygaśnięciu w stanie nie pogorszonym. W § 7 ust. 4 ustalono, iż wszelkie zmiany i ulepszenia dokonane przez dzierżawcę po upływie określonego w umowie czasu dzierżawy stają się własnością powoda jako zamortyzowane. W § 10 ustalono wysokość i ewentualne zmiany dotyczące należnego powodowi czynszu, a w ust. 7 pozwany zobowiązał się do wystawienia, w celu zabezpieczenia zapłaty umówionego czynszu dzierżawnego, weksli zabezpieczających wraz z deklaracją wekslową, poręczonych przez matkę pozwanego. W § 11 ust. 2 strony ustaliły, iż w razie ewentualnych szkód i braków ujawnionych w wyniku kontroli przez dzierżawcę w budynku ośrodka i jego wyposażeniu, zabezpieczeniem tychże szkód i braków są również weksle zabezpieczające zapłatę, wymienione w paragrafie 10 ust. 7.

W deklaracji wekslowej, podpisanej przez oboje pozwanych, pozwany oświadczył, iż jest zobowiązany wobec powoda do zapłaty w dniu 30.06.2003 r. kwoty 185.000 zł, dlatego też składa na zabezpieczenie tej kwoty 8 sztuk weksli in blanco bez określenia ich wartości. W drugiej deklaracji, podpisanej przez pozwanego, upoważniono powoda do wypełnienia weksli na kwotę nieuiszczonej należności wraz z odsetkami, jeżeli pozwany nie zapłaci w terminie kwoty 185.000 zł. Weksle miały być wystawione w celu zabezpieczenia zapłaty umówionego czynszu dzierżawnego. Pierwsza deklaracja wekslowa dotyczyła zabezpieczenia czynszu dzierżawnego za rok 2003, a druga czynszów dzierżawnych za kolejne lata.

Dnia 25.03.2003 r. sporządzono aneks do umowy zmniejszając wysokość czynszu za 2003 r. i pozwany zobowiązał się do wykonania na swój koszt całościowego zabezpieczenia przeciwwilgociowego fundamentów i ścian południowego narożnika ośrodka, nadto naprawy elewacji przed zamakaniem. W kolejnych aneksach do umowy strony ustalały wysokość czynszu w danym roku i termin jego płatności.

Pozwany zawsze uiszczał na rzecz powoda wszystkie należności z tytułu umówionego corocznego czynszu dzierżawnego. W latach 2008-2012 zapłacił kwotę 248.134,74 zł.

W ośrodku w kawiarni znajdował się barek zabezpieczony kratą. W trakcie umowy został on zmniejszony, a krata zastąpiona roletami. Na teren ośrodka był wjazd w postaci bramy metalowej, którą zdemontował pozwany. Dokonał przebudowy pokoi budując węzły sanitarne i likwidując węzły sanitarne wspólne na całej kondygnacji. Pozwany zlikwidował starą kotłownię, a uzyskane pomieszczenia przeznaczył częściowo na salę i częściowo na węzeł sanitarny dla personelu. W dacie przekazania ośrodka kotłownia była wyposażona w piec EK-4, piec KZ-5, 3 pompy wodne, wymiennik ciepła, odżelaziacz, hydrofor, pompę G-60 hydrofornia, pompę G-80 studnia. Kuchnia była wyposażona m.in. w taboret elektryczny, kuchenkę gazową, piec piekarniczy trzykomorowy, 3 patelnie elektryczne, maszynę wieloczynnościową (...), 3 kotły parowe, obieraczkę do ziemniaków, taboret gazowy.

W piśmie z dnia 15.09.2003 r. powód wyraził zgodę na wykonanie remontu części hotelowej ośrodka, kuchni i stołówki wraz z zapleczem magazynowym. W 2007 r. pozwany sporządził nowy projekt technologiczny stołówki, który został zaakceptowany przez powoda, a w piśmie z dnia 27.01.2010 r. powód wyraził zgodę na wykonanie prac remontowych w stołówce (...) zgodnie z umową dzierżawy. Ponadto pozwany podjął decyzję o zmianie sposobu ogrzewania obiektu z ogrzewania konwencjonalnego na ogrzewanie gazowe. Powód wyraził zgodę na doprowadzenie przyłącza gazowego do ośrodka wczasowego, a także na wykonanie kotłowni gazowej i podłączenie instalacji gazu ziemnego do istniejącej kuchni. W kwietniu 2008 r. doszło do odbioru wykonanej instalacji gazowej.

Przeprowadzone w 2010 i 2012 r. kontrole okresowe ośrodka stwierdziły konieczność wymiany drewnianych okien. W pozostałym zakresie stwierdzały jego dobry stan techniczny.

W związku z upływającym okresem trwania umowy powód dokonał dnia 12.09.2012 r. oględzin stanu ośrodka, sporządzając protokół stanu wyposażenia kuchni, zmywalni, stołówki, kawiarni. W kotłowni zamontowane były dwa piece oraz trzy niezależne pompy dla centralnego ogrzewania, urządzenie do uzdatniania wody. Drugą kontrolę przeprowadził dnia 8.11.2012 r. Podczas tych oględzin stwierdził, iż pozwany wymontował użytkowane przez siebie wyposażenie kuchni oraz część stołówki przy rozdzielni kelnerskiej, ponadto podmienił wyposażenie obiektu na znacznie gorsze. W piśmie z dnia 12.11.2012 r. powód przypomniał pozwanemu, iż zgodnie z umową po jej zakończeniu staje się on właścicielem poczynionych przez pozwanego nakładów na przedmiot dzierżawy. Pozwany w odpowiedzi oświadczył, iż zwróci przedmiot umowy w stanie niepogorszonym, jednakże do tego czasu ma prawo zabrać te ulepszenia i nakłady, które uzna za stosowne, jeżeli nie doprowadzi to do obniżenia standardu nieruchomości. Nadto przedmiotem umowy nie są ruchomości pozwanego.

Dnia 14.12.2012 r. Z. G. dokonał oceny urządzeń gastronomicznych znajdujących się w kuchni ośrodka, które uznał za zużyte w 80 %, jednakże sprawne technicznie i spełniające wymagania bezpieczeństwa i higieny pracy.

Dnia 21.12.2012 r. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w K. przeprowadził kontrolę stołówki w (...), a dnia 24.12.2012 r. wydał decyzję zatwierdzającą ją jako zakład obrotu żywnością pochodzenia zwierzęcego i niezwierzęcego.

W grudniu 2012 r. G. D. sporządził na zlecenie pozwanego ocenę techniczną instalacji wodno-kanalizacyjnej i c.o. w (...), które uznał za wykonane w sposób poprawny technicznie i zgodny ze sztuką budowlaną. Stwierdził, że zamontowany kocioł gazowy o mocy 90 kW pozwala na pokrycie zapotrzebowania na ciepłą wodę użytkową oraz dogrzanie pomieszczeń w okresach jesiennych, zaś w okresie zimowym przy ujemnych temperaturach zapewni utrzymanie w pomieszczeniach dyżurnej temperatury na poziomie 8-10 stopni. Wartość wykonanych prac wycenił łącznie na kwotę 347.224,54 zł.

S. S. wydał oświadczenie, iż istniejąca kotłownia gazowa zapewnia całkowite zapotrzebowanie na ciepłą wodę oraz dogrzanie ośrodka w okresie od kwietnia do października, a w okresie od listopada do marca utrzymanie temperatury technicznej.

Dnia 21.12.2012 r. Prezes Urzędu Dozoru Technicznego po stosownych badaniach, wydał decyzję, w której zezwolił na eksploatację przeponowego naczynia wzbiorczego i kocioła wodnego kondensacyjnego (...).

Na zlecenie pozwanego P. K. dokonał oceny poniesionych przezeń nakładów budowlanych w (...). Ich wartość ustalił na 1.183.205,68 zł i uznał, że prace te powodują zwiększenie wartości rynkowej nieruchomości.

Dnia 18.12.2012 r., na zlecenie pozwanego opinię techniczną w zakresie wykonanych i istniejących wewnętrznych instalacji elektrycznych w ośrodku sporządził A. S., który stwierdził, iż wewnętrzne instalacje elektryczne są wykonane zgodnie z zasadami sztuki budowlanej i spełniają wymagania, a ich cena kosztorysowa wynosi 261.197,95 zł.

Dnia 21.12.2012 r., na podstawie pomiarów elektrycznych-przeciwporażeniowych, inżynier elektryk stwierdził, że instalacja elektryczna w kuchni i na zapleczu, spełnia wymagania norm w zakresie ochrony przeciwporażeniowej i nadaje się do eksploatacji.

Po zakończeniu umowy dnia 31.12.2012 r. doszło do przekazania (...). W protokole przekazania strony opisały stan techniczny ośrodka, jego wyposażenie. Pozwany przedłożył ekspertyzę techniczną Z. G., decyzję Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, dokumenty dotyczące kontroli okresowej, przeglądów, konserwacji obiektu, a także związane z wykonanymi remontami i przebudową ośrodka. W kotłowni znajdował się jeden kocioł gazowy kondensacyjny (...) o mocy 90 kW oraz pompa obiegowa PIB 65, trzy wymienniki ciepłej wody po 500 litów oraz osobno stara pompa. W kuchni zastano m.in. 3 taborety gazowe, kuchenkę gazową czteropalnikową, piec piekarniczy

trzykomorowy, małą kuchenkę elektryczną (2 stanowiska), maszynę wieloczynnościową (...), kociołki uchylne z pokrywkami (kpl-3 szt.), patelnie elektryczne.

Pozwany zabrał z ośrodka (...) urządzenia kuchenne w postaci pieca konwekcyjno-parowego 10 płytowego R. o wartości 23.000 zł, patelni gazowej GHA-2 o wartości 7.700 zł, kuchenki gazowej o wartości 2.235 zł, dwóch kotłów warzelnych gazowych typ (...) firmy (...) o wartości 16.000 zł, które stanowiły własność pozwanego. R. S. zabrał również inne ruchomości, które jednak sam zakupił.

Wartość zlikwidowanych przez pozwanego bram stalowych, rozebranej części barku wraz z kratownicą z uwzględnieniem zamontowanych drzwi PCV wynosi 24.184,46 zł.

W czasie trwania umowy standard i funkcja obiektów nie uległy pogorszeniu, wzrosła atrakcyjność ośrodka poprzez wbudowanie łazienek i stworzenie gabinetu odnowy, a eksploatacja obiektu (kuchni i kotłowni) stała się tańsza.

W piśmie z dnia 30.12.2012 r. powód poinformował pozwanego, że w trakcie kontroli na terenie (...) zauważył że zostały wycięte krzewy na patio oraz przed budynkiem ośrodka. Jednocześnie zażądał od niego przedstawienia stosownych pozwoleń na wycięcie tychże krzewów, a także wyjaśnienia przyczyny wysuszenia modrzewia.

W piśmie z dnia 31.12.2012 r. pozwany zawiadomił Wójta Gminy M. o fakcie zaginięcia krzewów (tui i jednego cisu) znajdujących się dotychczas na terenie ośrodka. Zgłosił uschnięcie modrzewia i innego drzewa, którego wysokość pnia wynosiła ok. 3 m.

Pismem z dnia 3.01.2013 r. powód wezwał pozwanego do usunięcia stwierdzonych usterek, przywrócenia stanu kotłowni z dnia 12.09.2012 r., przywrócenie wyburzonej części barku, odmalowania ścian i przywrócenia krzewów, lecz pozwany odmówił wykonania tych czynności oraz zażądał zwrotu weksli.

Dnia 9.01.2013 r. R. B., na zlecenie powoda, sporządził opinię dot. stanu technicznego budynku i stanu wyposażenia (...). Stwierdził m.in., iż okna drewniane kwalifikują się do wymiany, ok. 70 % umywalk jest popękanych/pośluzzonych, ok. 80% tapczanów jest niesprawna. Wskazał co winno zostać uzupełnione lub wymienione.

Pismem z 16.01.2013 r. powód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 590.000 zł, tytułem szkód i braków, jednakże pozwany odmówił zapłaty powyższej sumy.

Powód podjął negocjacje dot. wdzierżawienia ośrodka D. S., która we wrześniu 2012 r. zaproponowała czynsz dzierżawny w wysokości 240.000 zł rocznie, lecz po lustracji obiektu oświadczyła, iż z uwagi na brak możliwości prowadzenia całorocznej działalności, braki w wyposażeniu kuchni i sprzętu do rehabilitacji, nie jest zainteresowana podpisaniem umowy w ustalonym kształcie. Ostatecznie powód zawarł z D. S. w dniu 24.01.2013 r. umowę dzierżawy na okres 10 lat. Strony ustaliły, iż czynsz dzierżawny będzie wynosił 240.000 zł, a w 2013 r. dzierżawca zostanie zwolniony z zapłaty czynszu w zamian za dokonanie nakładów celem usunięcia stwierdzonych wad, usterek i braków.

Dnia 20.02.2013 r. powód złożył zawiadomienie o możliwości popełnienia przestępstwa na jego szkodę przez pozwanego polegającego na zniszczeniu roślinności na terenie (...), tj. z art. 288 § 1 k.k. Dnia 11.06.2013 r., z uwagi na niewykrucie sprawy przestępstwa Prokurator Prokuratury Rejonowej w Koszalinie wydał postanowienie o umorzeniu dochodzenia, które zostało utrzymane w mocy przez Sąd Rejonowy w Koszalinie postanowieniem z 30 września 2013 r.

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego wszczął postępowanie wyjaśniające w sprawie przebudowy budynku (...) bez wymaganego pozwolenia na budowę. Decyzją z 21.03.2013 r. powód został zobowiązany do wykonania inwentaryzacji budowlanej wraz z oceną techniczną wykonanych zmian budowlanych w obiekcie bez wymaganej zgody.

Dnia 29.07.2013 r. powód wypełnił weksel własny pozwanego, a poręczony przez T. S., wpisując kwotę 373.500 zł oraz termin do zapłaty – 14.08.2013 r.

W opracowaniu technicznym z dnia 13.05.2013 r., sporządzonym na zlecenie powoda, K. W. wskazała, iż szacunkowa wartość kotłowni wodno-parowej zdemontowanej przez pozwanego z uwzględnieniem stopnia zużycia w granicach od 62,5 % do 72,5 % wynosi 63.482 zł. W momencie przekazywania obiektu zamontowany był jeden kocioł gazowy o mocy 90 kW, który nie zabezpiecza ilości ciepła dla potrzeb grzewczych, jak i przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz trzy podgrzewacze ciepłej wody. Porównując wygląd kotłowni z września 2012 r., należy stwierdzić, iż zlikwidowane zostały 3 pomy obiegi, a zainstalowano starą pompę o nieznannej charakterystyce, zdemontowano stację uzdatniania wody, zdemontowano jeden kocioł. Natomiast w projekcie dotyczącym zmiany sposobu ogrzewania przewidziane były trzy jednostki kotłowe o łącznej mocy 270 kW.

W związku z wykonaniem dokumentacji technicznej dot. inwentaryzacji budowlanej wraz z oceną stanu technicznego (...) przez J. C., powód zapłacił wynagrodzenie brutto w wysokości 12.300 zł (tj. 10.000 zł bez VAT). Za wykonanie przez K. W. opracowania technicznego wyposażenia technologicznych urządzeń kotłowni od 1967 r. do grudnia 2012 r. zapłacił wynagrodzenie brutto w wysokości 3.500 zł.

W piśmie z dnia 29.07.2013 r. powód poinformował pozwaną o fakcie wypełnienia weksla na kwotę 373.500 zł na podstawie § 11 ust. 2 umowy dzierżawy. Jednocześnie wezwał pozwaną do zapłaty powyższej kwoty w terminie do 14.08.2013 r.

Pozwani w piśmie z dnia 1.08.2013 r. odmówili zapłaty żądanej przez powoda kwoty, uznając iż weksel został wypełniony wbrew zwartej umowie i deklaracji wekslowej.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał powództwo za niezasadne.

Wskazał, iż powód wywodził swe roszczenia z zobowiązania wekslowego pozwaną, i choć mamy do czynienia z wekslem własnym in blanco pozwanego, który został wypełniony przez powoda, to jednak nastąpiło to niezgodnie z ustaleniami zawartymi w deklaracjach wekslowych. Z ich treści i przesłuchań stron nie wynika, aby pozwany wystawił weksel własny w celu zabezpieczenia roszczenia z tytułu powstania szkód w przyszłości. Analizując tekst pierwszej deklaracji wekslowej, która została podpisana zaraz po zawarciu umowy dzierżawy Sąd wskazał, że podana tam kwota „185.000 zł”, data dokonania zapłaty „30 czerwca 2003 r.” i zwrot „nieuiszczona należność” odpowiada treści § 10 ust. 2 umowy. W trakcie przesłuchań strony wskazywały, że pierwsza deklaracja wekslowa dotyczyła pierwszego należnego czynszu. Zdaniem Sądu, skoro podpis poręczyciela widnieje tylko na pierwszej deklaracji wekslowej z której wynika, że wypełniony weksel miał zabezpieczać należność z tytułu czynszu za 2003 r., to należy wykluczyć jej odpowiedzialność z weksla, w którym wskazana kwota dotyczyła roszczeń odszkodowawczych. Podobnie Sąd I instancji ocenił tekst drugiej deklaracji wekslowej, gdyż przesłuchanie stron wskazywało, że druga deklaracja wekslowa dotyczyła dalszych płatności z tytułu czynszu.

W ocenie Sądu, skoro powód wypełnił weksel niezgodnie z deklaracją wekslową i dochodzi należności tylko z weksla, to powództwo należało oddalić jako bezzasadne. W związku z tym uchylił w całości nakaz zapłaty z dnia 15.10.2013 r. i oddalił powództwo.

Jedynie marginalnie Sąd Okręgowy dokonał analizy szkód, które w ocenie powoda zostały mu wyrządzone przez pozwanego, a których wartość ujęto w wypełnionym wekslu. Mając na uwadze treść art. 696 k.c., art. 697 k.c., art. 705 k.c. oraz art. 7 § ust. 1 umowy wskazał, że kontrole okresowe (...) stwierdziły tylko konieczność wymiany okien, a w pozostałym zakresie stwierdzały dobry stan budynku. W ocenie Sądu pozwany dokonał prac, które podnosiły funkcjonalność i atrakcyjność ośrodka, a eksploatacja obiektu jest tańsza co wynika z opinii biegłego H. R.. Poniesione przez pozwanego nakłady na ośrodek powodują zwiększenie wartości rynkowej nieruchomości o kwotę 1.183.205,68 zł. Dobry stan obiektu potwierdzają też inne widniejące w aktach sprawy dokumenty.

Sąd podkreślił, że w piśmie z dnia 15.09.2003 r. powód wyraził zgodę na wykonanie remontu części hotelowej ośrodka, kuchni i stołówki, zapleczem magazynowym. W 2007 r. pozwany sporządził nowy projekt stołówki, który powód zaakceptował, a w piśmie z 27.01.2010 r. powód wyraził zgodę na wykonanie prac remontowych w stołówce. Ponadto

wyraził zgodę na doprowadzenie przyłącza gazowego do ośrodka, wykonanie kotłowni gazowej i podłączenie instalacji gazu ziemnego do istniejącej kuchni. Jak wynika z materiału dowodowego powód wizytował ośrodek i nie wyrażał niezadowolenia z wykonanych prac.

Miał na uwadze, że w dacie oddania przedmiotu dzierżawy brakowało kilku urządzeń kuchennych będących własnością powoda (piec konwekcyjno-parowy 10 płytowy R., patelnia gazowa GHA-2, kuchenka gazowa, dwa kotły warzelne gazowe typ (...) firmy (...)), nadto pozwany zabrał też inne ruchomości, które zakupił, to jednak w ocenie Sądu rzeczy trwale niepołączonych z nieruchomością nie można uznać „za wszelkie zmiany i ulepszenia dokonane przez dzierżawcę w czasie trwania dzierżawy” w rozumieniu w § 7 ust. 4 umowy. Zdaniem Sądu poprzez „zmiany i ulepszenia” strony rozumiały wprowadzenie do nieruchomości maszyn i urządzeń, które muszą być zamontowane na stałe w obiekcie, tak aby mógł on funkcjonować.

Istotnym w ocenie Sądu I instancji jest, że powód dochodząc zapłaty kwoty 373.500 zł wskazał jakie dokładnie szkody składają się na tę sumę. Odnośnie kwoty 240.000 zł tytułem utraty jednorocznego czynszu dzierżawy Sąd wskazał, iż jak wynika z umowy dzierżawy, zeznań R. G., D. S., stron, szkoda powstała z uwagi na to, że powód źle zinterpretował treść umowy i wskazał nowemu dzierżawcy, że dane rzeczy będą znajdowały się w wyposażeniu ośrodka. Sąd podkreślił, że pozwany oddał obiekt w stanie nadającym się do korzystania. Choć zamontował dwa piece, a potem jeden zdemontował, jednak jak wskazał S. S., istniejąca kotłownia gazowa zapewnia całkowite zapotrzebowanie na ciepłą wodę i dogrzanie ośrodka w okresie od kwietnia do października, a w okresie od listopada do marca zapewnia utrzymanie temperatury technicznej w ośrodku. Odnośnie szkody z tytułu likwidacji kotłowni węglowej (80.000 zł) Sąd wskazał, iż pozwany zastąpił istniejącą kotłownię węglową kotłownią gazową, lecz jak wynika z opinii biegłego H. R., powód nie poniósł szkody z tego tytułu, bowiem aktualnie na terenie ośrodka funkcjonuje sprawne i ekologiczne ogrzewanie. Co więcej, powód wyraził zgodę na wykonanie kotłowni gazowej i podłączenie instalacji gazu ziemnego do istniejącej kuchni. Co do szkody w postaci likwidacji barku wraz z kratą w sali tanecznej (15.000 zł) i likwidacji bramy wjazdowej do ośrodka (15.000 zł) Sąd Okręgowy wskazał, że pozwany elementy te zdemontował, jednak powód nie poniósł straty z tego tytułu. Powód dzierżawi obiekt, nie wymienił tych elementów, a nowy dzierżawca kilka lat z nich korzysta. Co więcej, nowy dzierżawca nie miał obowiązku tego poprawić i nie było to przyczyną zmniejszenia czy rezygnacji z czynszu. W zakresie kwoty 10.000 zł tytułem straty za wycięcie drzewek Sąd uznał, że powód nie udowodnił, iż to pozwany usunął je. W zakresie wydatki w kwocie 3.500 zł tytułem wynagrodzenia brutto za wykonanie opracowania technicznego wyposażenia technologicznych urządzeń kotłowni od 1967 r. do grudnia 2012 r., Sąd I instancji uznał, że wydatek nie mógł zostać uwzględniony, gdyż wedle biegłego powód z uwagi na obowiązujące standardy i regulacje nie otrzymałby pozwolenia na odbudowę kotłowni węglowej, więc wykonanie opracowania było zbędne. Wskazał, iż powód poniósł wydatek w kwocie 10.000 zł tytułem wynagrodzenia za wykonanie dokumentacji technicznej dotyczącej inwentaryzacji budowlanej (12.300 zł brutto). W ocenie Sądu wydatek ten był konieczny i powstał na skutek nieprawidłowego działania pozwanego, gdyż PINB wszczął postępowanie wyjaśniające w sprawie przebudowy budynku ośrodka bez pozwolenia na budowę, a decyzją z dnia 21.03.2013 r. powód został zobowiązany do wykonania inwentaryzacji budowlanej wraz z oceną techniczną wykonanych zmian budowlanych w obiekcie bez wymaganej zgody. Powyższe zostało potwierdzone przez świadka R. G., powoda i pozwanego.

Orzekając w sprawie Sąd oparł się na dowodach z dokumentów i opiniach biegłych. Za wiarygodne w części uznał zeznania R. G., K. G., D. S., R. B., K. W. i R. K. oraz powoda, gdyż nie dał wiary ich twierdzeniom w zakresie, w jakim wskazywali na zły stan ośrodka i zwrot przedmiotu dzierżawy w stanie pogorszonym. Sąd w części nie dał wiary przesłuchaniu pozwanych, tj. w zakresie, w jakim zaprzeczyli istnieniu braków w wyposażeniu ośrodka w chwili zwrotu przedmiotu dzierżawy. W tym zakresie twierdzenia świadków i stron nie korespondowały ze zgromadzoną dokumentacją i opiniami biegłych. Za wiarygodne uznał zeznania świadka D. M., gdyż korespondowały z materiałem dowodowym, któremu Sąd dał wiarę w całości.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. w punkcie 2. wyroku. Z kolei w punkcie 3. orzeczenia Sąd na podstawie art. 83 ust. 2 w zw. z art. 113 u.k.s.c. obciążył powoda nieuiszczonymi kosztami sądowymi.

Z powyższym rozstrzygnięciem nie zgodził się powód zarzucając zaskarżonemu orzeczeniu:

a) sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego materiału dowodowego polegającą na przyjęciu, iż "deklaracje wekslowe" zostały podpisane przez powoda, pozwanego i pozwaną, podczas gdy z analizy złożonych dokumentów wynika, iż na żadnym ze w/w dokumentów nie występuje podpis powoda J. R.;

b) naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów przeprowadzonych w sprawie, dokonanej wybiórczo, wbrew zasadom logiki i doświadczenia życiowego, polegającej na przyjęciu, że:

- wypełniony przez powoda weksel miał zabezpieczać wyłącznie roszczenia powoda z tytułu nieuiszczonego przez pozwanego dzierżawnego, podczas gdy rzetelna i kompleksowa analiza zebranego materiału dowodowego wskazuje, iż wypełniony przez powoda weksel zabezpieczał roszczenia powoda nie tylko z tytułu nieuiszczonego czynszu, ale też ewentualne roszczenia z tytułu powstania szkód w przedmiocie najmu,
- „deklaracje wekslowe” sporządzone i podpisane przez pozwanego stanowią umowę wekslową, podczas gdy analiza materiału dowodowego prowadzi do wniosku, iż dwie „deklaracje wekslowe” zostały podpisane wyłącznie przez pozwanym i wobec braku podpisu powoda stanowią jedynie jednostronne oświadczenie woli pozwanym, wobec czego nie stanowią dowodu na okoliczność ustaleń pozwanym z remitentem,

c) naruszenie art. 65 § 2 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że wolą stron umowy dzierżawy tj. powoda i pozwanego było, by wręczone powodowi przez pozwanego weksle in blanco stanowiły zabezpieczenie wyłącznie roszczeń powoda z tytułu nieuiszczonego czynszu dzierżawnego, podczas gdy całość zebranego w sprawie materiału dowodowego jasno dowodzi, iż wolą stron było by weksle in blanco stanowiły zabezpieczenie roszczeń powoda także z tytułu powstania szkód w przedmiocie najmu.

Wskazując na powyższe zarzuty apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez utrzymanie w mocy w całości nakazu zapłaty oraz zasądzenie kosztów procesu za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu apelacji skarżący podniósł, że Sąd oceniając wolę stron pominął §10 pkt. 7 oraz §11 pkt. 2 umowy. Ustalenia co do wykorzystania weksla mogą przybierać różne formy, a nawet gdyby uznać, że deklarację wekslową można zmienić tylko aneksem, to za deklarację można uznać §11 pkt. 2 umowy, a kolejne „deklaracje wekslowe” jako aneksy. Nadmieniał, że wystawione przez pozwanego weksle były wekslami in blanco, gdyż strony zawierając umowę chciały zabezpieczyć ewentualne roszczenia mogące z niej wynikać w przyszłości, lecz nie mogły z góry kwotowo oznaczyć ani wysokości tych roszczeń ani terminu płatności w przypadku wystąpienia szkód i braków w przedmiocie dzierżawy. Gdyby weksle miały zabezpieczać tylko płatności czynszu to nie były by wekslami in blanco, lecz była by w nich oznaczona kwota i termin płatności. Apelujący podniósł, iż błędnie Sąd nadał „deklaracjom wekslowym” pozwanego walor porozumienia stron, skoro jest to jednostronne oświadczenie wystawcy weksla, co do warunków, na jakich może być uzupełniony weksel in blanco (brak podpisu powoda). Deklaracja taka nie ma większego znaczenia i posiadacz weksla może go wypełnić na dowolną kwotę, a na wystawcy ciąży obowiązek wykazania, że weksel został uzupełniony niezgodnie z zawartym porozumieniem.

Co do kwestii wysokości roszczenia apelujący podniósł, że zgodnie z § 7 pkt 4 umowy wszelkie zmiany i ulepszenia dokonane przez dzierżawcę w czasie trwania dzierżawy „pozostają” własnością powoda, a nie „stają się” nimi po upływie czasu trwania dzierżawy. Wszelkie zmiany i ulepszenia dokonane w przedmiocie dzierżawy w trakcie trwania umowy pozostają własnością powoda, tj. od momentu ich wykonania aż do przekazania powodowi jako zamortyzowane. Zarzucił, że wadliwie sąd wskazał, że pozwany zdemontował metalową bramę wjazdową, gdyż faktycznie były to dwie bramy metalowe, które stanowiły przejazd przez budynek ośrodka na patio. Nie zostały one jedynie zdemontowane, ale przejazd został bez zgody powoda przebudowany na przejście, obniżony i zwężony. Pozwany zlikwidował jedyny przejazd na patio czym pogorszył funkcjonalność budynku, a więc i jego stan.

Apelujący zwrócił uwagę, że trzykrotnie dokonywał oględzin przed przekazaniem mu ośrodka, co dokumentował fotografiami, które przedstawiają jaki był rzeczywisty stan obiektu w tych datach. Sąd jednak z niewiadomych dla powoda przyczyn dowód ten pominął.

Zdaniem powoda ustalenia biegłego H. R. były nierzetelne, stojące w rażącej sprzeczności ze zgromadzonym materiałem dowodowym. W ocenie skarżącego wybudowanie łazienek i stworzenie gabinetu odnowy doprowadziło do uszkodzenia obiektu, było bowiem samowolą budowlaną, więc nie można tego nazywać nakładami budowlanymi powodującymi zwiększenie wartości rynkowej nieruchomości. Zwrócił uwagę, że biegły nakłady poczynione na w/w części ośrodka kompensuje z brakami w innych częściach ośrodka, co wyklucza § 7 pkt 4 umowy. Kompensata taka jest niedopuszczalna, gdyż mogą jej podlegać wierzytelności udowodnione dokumentami o których mowa w art. 485 k.p.c., a wyceny takimi dokumentem nie są. Wskazał na sprzeczność w wycenach przedłożonych przez pozwanego i protokole przekazania, nie wykonane prace wyceniono na kwotę ok. 500 000 zł. Wszelkie twierdzenia o polepszonym stanie ośrodka oparte na wnioskach biegłego, który kompensuje nakłady z wycen i kosztorysów z uszkodzeniami dokonanymi przez pozwanego, są wadliwe. Zdaniem powoda pozwany otrzymał ośrodek bez wad, a zwrócił go z wadą w postaci samowoli budowlanej, co zmusiło powoda do rezygnacji ryczałtem z kwoty 240 000 zł czynszu.

Strona powodowa zarzuciła, że § 7 ust. 1 umowy nakładał na pozwanego dokonywanie napraw lub wymiany podłóg drzwi i okien, a pozwany wiedząc od 2010 r. o konieczności wymiany drewnianych okien tego nie uczynił, zaś zgodnie z protokołem przekazania z 2003 r. okna te przejął w stanie dobrym. Stan okien był wadą i powodem obniżenia czynszu nowemu dzierżawcy. Dalej wskazał, że w 2003 r. pozwany otrzymał sprawne wyposażenie kuchenne, co potwierdził podpisując protokół przekazania z 2003 r. Dokumentem przedstawiającym stan urządzeń kuchennych na dzień przekazania jest protokół przekazania, z którego wynika, że sprzęt nie był przez długi czas używany i był niesprawny za wyjątkiem taboretów gazowych. Nawet biegły wskazał, że stan kuchni przekazanej przez pozwanego był pogorszony.

Podkreślił, że dokonywał kontroli i w ich trakcie fotografował stan obiektu, lecz sąd dowód ten pominął, choć wskazuje on, że wyposażenie kuchni zmieniało się nieustannie bez wiedzy i zgody powoda. Pozwany za zgodą powoda ulepszał kuchnię wprowadzając do niej nowy sprzęt. Pozwany zmienił też zasilanie urządzeń z parowego z kotłowni węglowej na gazowe. Przed opuszczeniem ośrodka wprowadzone ulepszenia zabrał łamiąc §7 § 4 umowy. Nadto zabierając sprzęt kuchenny zużyty w 50% o czym mówi opinia biegłego W. i zastępując go sprzętem zużytym w 90% według opinii K. W. obniżył standard wyposażenia obiektu, czym naruszył § 5 punkt 1 umowy. Dodatkowo nie uzyskał pozwolenia na dokonanie takich zmian czym ponownie naruszył §5 punkt 1 oraz 2 umowy.

Powód podał, że stan kotłowni gazowej jaki opisuje kierownik budowy nie ma nic wspólnego ze stanem jaki istniał wcześniej i na jaki wyraził zgodę powód. Strony uzgodniły, że nowa kotłownia gazowa będzie kotłownią zapewniającą całoroczną pracę, będzie miała takie same parametry i będzie współistniała z dotychczas użytkowaną przez pozwanego kotłownią węglową, lecz przed zakończeniem umowy pozwany zdemontował większość wyposażenia kotłowni gazowej, czym złamał umowę (§ 7 punkt 4 w zw. Z § 5 punkty 5 i 6). Obniżył standard wyposażenia kotłowni zastępując nowoczesny system pomp starą pompą, wymontowując 2 piece gazowe, stację uzdatniania wody, na co nie miał zgody. Co ważne, biegły wskazał, że kotłownia gazowa po wymontowaniu przez pozwanego jej elementów nie może jednocześnie zapewnić ciepłej wody użytkowej i centralnego ogrzewania. Co logiczne, pozwalała zatem na funkcjonowanie obiektu jedynie latem. Nadmienił, że projekt na który pozwany uzyskał pozwolenie na budowę zakładał, że kotłownia gazowa będzie wybudowana obok kotłowni węglowej, obie miały współistnieć, co nie miało miejsca.

Zdaniem powoda sąd wysnuł błędny wniosek, że skoro na terenie ośrodka istnieje sprawna kotłownia gazowa i powód pozwolił na jej wybudowanie to nie poniósł szkody przez zniszczenie kotłowni węglowej. Powód zezwolił na wybudowanie kotłowni gazowej, która miała współistnieć z kotłownią węglową, lecz pozwany zlikwidował kotłownię węglową a gazową uszczuplił. Powód nie był świadomy wykonywanych w tymże zakresie i nie godził się na nie. Uwadze Sądu uszło, iż likwidując kotłownię węglową pozwany dokonał samowoli budowlanej i naruszył §7 ust. 1 umowy. Powód uważa, że pozwany winien oddać kotłownię węglową zgodnie z zapisami umowy sprawną nadającą się do



użytku. Pozwany bez wiedzy i zgody powoda przebudował kotłownię na inne pomieszczenia, czym złamał § 5 i 7 umowy.

Zdaniem skarżącego wadliwie sąd pominął zeznania K. W. odnoszące się do stanu obiektu w dniu jego przekazania oraz opisujących skutki zmian jakich pozwany dokonał, pomimo że widziała ten stan na dzień przekazania opisany w protokole przekazania oraz widoczny na fotografiach nie dopuszczonych jako dowód przez Sąd.

Co do bramy i baru apelujący podkreślił, że żaden przepis bądź zapis umowy nie mówi, iż pokrzywdzony może dochodzić odszkodowania za zniszczenia dopiero po tym, jak szkodę tę naprawi lub obciąży tą naprawą osobę trzecią. Nie jest domeną Sądu ocenianie, czy dana rzecz jest przydatna czy nie dla powoda. Pozwany usunął połowę baru oraz przebudował przejazd na patio budynku na przejście, obniżając go i zwiężając czym obniżył funkcjonalność budynku i ograniczył dostęp do patio. Pozwany dokonał tych zmian w mieniu powoda bez jego wiedzy i zgody czym złamał umowę § 5 punkt 1 oraz 2. Likwidując połowę baru obniżył jego wartość użytkową i zniszczył własność powoda, czym naruszył § 7 ust 3 umowy.

Co do kwestii brakującej roślinności apelujący wskazał, że niezasadnie sąd przerzucił skutki niewłaściwego zabezpieczenia mienia powierzonego pozwanemu na powoda. Powód oddał w opiekę przedmiot dzierżawy i od tej pory to pozwany odpowiada za jego należyte zabezpieczenie. Jeżeli roślinność skradziono to znaczy, że przedmiot dzierżawy nie był przez pozwanego należycie zabezpieczony, to pozwany odpowiada za powierzone mu mienie.

Finalnie zarzucił, że błędnie sąd zawęził zbiór zmiany i ulepszenia do maszyn i urządzeń, które muszą być na stałe zamontowane w obiekcie, tak by mógł on funkcjonować. Umowa nie przewidywała w tym zakresie żadnego rozróżnienia.

W odpowiedzi na apelację powoda strona pozwana wniosła o jej oddalenie oraz zasądzenie na ich rzecz od apelującego kosztów postępowania przed sądem drugiej instancji, w tym kosztów zastępstwa radcowskiego według norm przepisanych.

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

Apelacja powoda podlegała oddaleniu, bowiem zaskarżony wyrok jako odpowiadający prawu winien w ocenie Sąd Apelacyjny się ostać, przy czym za zasadnością oddalenia żądanie pozwu przemawiały nieco inne względy, aniżeli wskazane przez Sąd I instancji w uzasadnieniu jego orzeczenia. Mimo więc podzielenia części argumentacji apelującego co do zakresu zabezpieczenia wekslowego, Sąd odwoławczy nie znalazł podstaw by uznać, że weksle zostały wypełnione w jakiegokolwiek części zgodnie z upoważnieniem wynikającym z porozumienia wekslowego.

Wstępnie wyjaśnienia wymaga, iż stosownie do art. 378 § 1 k.p.c. sąd drugiej instancji rozpoznaje sprawę w granicach apelacji; w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania. Z brzmienia cytowanego przepisu wynika, iż sąd odwoławczy przy rozpoznawaniu środka zaskarżenia jest związany granicami apelacji zakreślonymi przez skarżącego, przy czym podkreślić należy, iż w polskiej procedurze cywilnej realizowana jest zasada pełnej apelacji (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 maja, 2014 r., II CZ 8/14). Jak przyjmuje się w orzecznictwie, obowiązkiem sądu odwoławczego jest nie tylko rozpoznanie zarzutów podniesionych w apelacji, lecz szerzej rozpoznanie sprawy, choć w granicach zaskarżenia. Nakłada to na sąd obowiązek dokonania własnych ustaleń faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy i poddanie ich ocenie prawnej przez pryzmat mających zastosowanie właściwych przepisów prawa materialnego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 czerwca 2013 r., V CSK 347/12, LEX nr 1381043). Powyższy obowiązek sądu drugiej instancji wynika z faktu, iż postępowanie apelacyjne ma z jednej strony charakter merytoryczny, z drugiej zaś strony - kontrolny.

W pierwszej kolejności stwierdzić więc należy, że wykonując prawnoprocesowy obowiązek własnej oceny zgromadzonego materiału procesowego Sąd Apelacyjny uznał, że Okręgowy zasadniczo w sposób prawidłowy przeprowadził postępowanie dowodowe, a poczynione ustalenia faktyczne (zawarte w wyodrębnionej redakcyjnie części uzasadnienia zaskarżonego wyroku) nie są wadliwe i znajdują odzwierciedlenie w treści przedstawionych w

sprawie dowodów. Sąd odwoławczy ustalenia Sądu Okręgowego czyni częścią uzasadnienia własnego wyroku, nie znajdując potrzeby ponownego ich szczegółowego przytaczania.

Trafna też i nie wymagająca uzupełnienia jest kwalifikacja prawna żądania pozwu, odwołująca się do eksplikowanych w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku przepisów prawa wekslowego. Niezbędne uzupełnienia wyводу zostaną przedstawione poniżej, w ramach odniesienia się do zarzutów apelującego.

Formułując zarzuty apelacyjne skarżący poprzestał na podniesieniu kwestii dotyczących stosunku wekslowego. Do tego sprowadzają się bowiem zarzuty procesowoprawne (dotyczące ustaleń Sądu co do zakresu zabezpieczenia wekslowego jak i prawnomaterialne kwestionujące poprawność wykładni porozumienia wekslowego).

Jako punkt wyjścia dla dalszych ocen przypomnieć należy, że powód w pozwie dochodził wyłącznie zapłaty należności z weksla (jako podstawę faktyczną zgłoszonego żądania przedstawił jedynie fakt zaciągnięcia zobowiązania wekslowego przez oboje pozwanych – pozwanego jako wystawcę zaś pozwaną jako poręczyciela weksla własnego). Nie przedstawiono w uzasadnieniu powództwa żadnych okoliczności faktycznych, które miałyby uzasadniać żądanie zapłaty w oparciu o zobowiązanie będące podstawą wystawienia weksla (zabezpieczane wekslem). Dopiero po wniesieniu zarzutów od nakazu zapłaty powód wskazał na sposób wyliczenia sumy wekslowej i przedstawił twierdzenia faktyczne dotyczące istnienia odpowiedzialności pozwanego z tytułu nienależytego wykonania obowiązku zwrotu przedmiotu dzierżawy zabezpieczanej (zdaniem powoda) wekslem dołączonym do pozwu.

Między stronami sporne było w istocie to, czy powód miał prawo wypełnić weksel w przypadku innym, niż powstanie zaległości z tytułu czynszu (zdaniem pozwanych w świetle deklaracji wekslowej jedynie to roszczenie było zabezpieczone wekslem). Dalej sporne też było istnienie roszczeń wymienianych przez powoda w odpowiedzi na zarzuty.

W pierwszym rzędzie należy więc wyjaśnić (wobec sposobu sformułowania powództwa i dalszych stanowisk procesowych stron), co było przedmiotem żądań pozwu i jakie w tym kontekście znaczenie przydać należy twierdzeniom powoda opartym o treść stosunku „pozawekslowego”, z którego wywodził powód roszczenia mające uzasadniać wysokość sumy wekslowej.

Stosownie do dyspozycji art. 321 § 1 k.p.c., sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzać ponad żądanie. Wyrażona w cytowanym przepisie reguła niemożności orzekania ponad żądanie oraz sprzężona z tym zasada związania sądu żądaniem zgłoszonym przez stronę powodową w pozwie (ne eat iudex ultra petita partium), oznacza, że sąd nie może wbrew żądaniu powoda (art. 187 § 1 pkt 1 k.p.c.) zasądzić czegoś jakościowo innego albo w większym rozmiarze czy też zasądzić na innej podstawie faktycznej niż wskazana przez powoda. Związanie sądu granicami żądania pozwu obejmuje treść zgłoszonego żądania, a zakaz orzekania ponad żądanie, będący przejawem zasad dyspozycyjności i kontradiktoryjności, oznacza, że o treści wyroku zarówno w sensie pozytywnym, jak i negatywnym decyduje żądanie strony (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lipca 2015 r., I CSK 549/14, Legalis nr 1312287). Co istotne, żądanie powództwa określa nie tylko jego przedmiot, lecz również jego podstawa faktyczna. W związku z tym przyjmuje się, że zasądzenie sumy pieniężnej, która wprawdzie mieści się w granicach kwotowych powództwa lecz z innej postawy faktycznej, stanowi niedopuszczalne orzeczenie ponad żądanie (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 listopada 2007 r., II CSK 344/07, LEX nr 388844). W sytuacji zatem, gdy jak w niniejszej sprawie, powód domagał się wydania nakazu zapłaty powołując się tylko na weksel, to w świetle art. 321 § 1 k.p.c. nieuprawnionym byłoby orzekanie przez sąd meriti o zasadności żądania pozwu przy przyjęciu innej podstawy faktycznej żądania aniżeli wskazana przez samego powoda w pozwie.

Nadto stwierdzić trzeba, że przywołanie w drugiej fazie postępowania (po wniesieniu zarzutów) przez powoda faktów ze stosunku podstawowego (pozawekslowego) mogło jedynie być brane pod uwagę w ramach oceny, czy weksel został wypełniony zgodnie z porozumieniem wekslowym. Nawet w przypadku stwierdzenia istnienia roszczeń ze stosunku pozawekslowego, Sąd nie mógł uwzględnić żądań wywodzonych z innej podstawy prawnej (stosunku

pozawekslowego) jeśli nie zostały one ujęte przez powoda jako elementy sumy wekslowej lub też jeśli zostały ujęte z przekroczeniem upoważnienia do wypełnienia weksła

Stanowiłoby to bowiem zmianę podstawy faktycznej powództwa i oparcie rozstrzygnięcia nie o treść weksła, lecz o stosunek pozaweksłowy. Taka sytuacja odpowiada zakazanemu w art. 495 § 2 k.p.c. wystąpieniu z nowym roszczeniem (roszczenie odszkodowawczego) zamiast dotychczasowego (o zapłatę sumy wekslowej - por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 kwietnia 2011 r., I CSK 386/10, LEX nr 846038).

Oceniając kwestię podstawy faktycznej i prawnej powództwa odwołać się należy więc do przepisów prawa wekslowego.

Zgodnie z art. 101 ustawy z dnia 28 kwietnia 1936 r. Prawo wekslowe (Dz.U. z 1936 r., nr 37, poz. 282 ze zm.), weksel własny zawiera: 1) nazwę "weksel" w samym tekście dokumentu, w języku, w jakim go wystawiono; 2) przyrzeczenie bezwarunkowe zapłacenia oznaczonej sumy pieniężnej; 3) oznaczenie terminu płatności; 4) oznaczenie miejsca płatności; 5) nazwisko osoby, na której rzecz lub na której zlecenie zapłata ma być dokonana; 6) oznaczenie daty i miejsca wystawienia weksłu; 7) podpis wystawcy weksłu. Z kolei stosownie do dyspozycji przepisu art. 102 Prawa wekslowego, nie będzie uważany za weksel własny dokument, któremu brak jednej z cech, wskazanych w artykule poprzedzającym, wyjąwszy przypadki, określone w ustępach następujących. Weksel własny bez oznaczenia terminu płatności uważa się za płatny za okazaniem. W braku osobnego oznaczenia, miejsce wystawienia weksłu uważa się za miejsce płatności, a także za miejsce zamieszkania wystawcy. Weksel własny, w którym nie oznaczono miejsca wystawienia, uważa się za wystawiony w miejscu, podanym obok nazwiska wystawcy.

Nieważność weksła jako papieru wartościowego wynikać może tylko z braku jednego z niezbędnych jego elementów ujętych w art. 101 Prawa wekslowego. W świetle materiału procesowego weksel dołączony do pozwu posiada wszystkie cechy konstytutywne dla zobowiązania wekslowego o których mowa w tym przepisie, czego strona pozwana nie negowała w toku procesu. Stwierdzając zatem, że przedmiotowy weksel spełnia wszelkie wymogi formalne przewidziane przepisami prawa wekslowego, uznać należało go za ważny.

W konsekwencji powyższego stwierdzić należało, że na jego podstawie pozwany R. S. jako wystawca weksła własnego ponosił odpowiedzialność za zapłatę sumy wekslowej wraz z odsetkami i kosztami stosownie do treści (zgodnie z art. 48 Prawa wekslowego w zw. z art. 104 Prawa wekslowego. Z kolei pozwana T. S. jako poręczyciel weksłowy, zgodnie z art. 32 Prawa wekslowego, odpowiada tak samo, jak ten, za kogo poręczył. Według art. 47 Prawa wekslowego odpowiedzialność obojga pozwanych jest solidarna.

Jak wskazano wyżej, obrona pozwanych sprowadzała się jednak do zarzutu nieważności weksła jako wypełnionego sprzecznie z porozumieniem weksłowym. Zdaniem pozwanych porozumienie to zezwalało powodowi na wypełnienie weksła wyłącznie w przypadku powstania zaległości w płatności czynszu. Zarzucali pozwani w procesie, że powód nie miał prawa do wypełnienia weksła, gdyż zadłużenie z tytułu czynszu nie powstało

W kontekście stanowiska procesowego jakie prezentowali w toku postępowania pozwani nie można tracić z pola widzenia tego, że w świetle art. 10 Prawa wekslowego, jeżeli weksel, niepełny w chwili wystawienia, uzupełniony został niezgodnie z zawartym porozumieniem, nie można wobec posiadacza zasłaniać się zarzutem, że nie zastosowano się do tego porozumienia, chyba że posiadacz nabył weksel w złej wierze albo przy nabyciu dopuścił się rażącego niedbalstwa. Cytowany przepis dopuszcza możliwość wystawienia weksła niepełnego (in blanco) i jego późniejszego uzupełnienia oraz reguluje kwestię zarzutu przysługującego dłużnikowi weksłowemu w przypadku uzupełnienia weksła niezgodnie z zawartym porozumieniem weksłowym. Wręczeniu weksła in blanco towarzyszy bowiem porozumienie dotyczące uzupełnienia weksła. Istnienie takiego porozumienia jest obligatoryjne, związane jest z wystawieniem i wydaniem weksła in blanco (zob. A. Szpunar, Komentarz, s. 77). Porozumienie jest więc w istocie umową na podstawie której podmiot podpisujący weksłem upoważnia wierzyciela do jego uzupełnienia. Umowa ta wyznacza granice kompetencji wierzyciela. W przypadku zasadności zarzuty przekroczenia tych granic przez wierzyciela, nie zachodzi nieważność całego zobowiązania wekslowego a jedynie ograniczenie odpowiedzialności

dłużników wekslowych (w granicach w których treść weksla odpowiada treści porozumienia, czy też deklaracji wekslowej – por. np. wyrok SN z dnia 24 stycznia 2001 II CKN 25/00 OSNC 2001/7-8/117).

Wprawdzie istnienie pisemnego porozumienia co do wypełnienia weksla ułatwia przeprowadzenie dowodu, czy weksel niezupełny w chwili wystawienia wypełniony został zgodnie z porozumieniem (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 24 października 1962 r., II CR 976/61, OSN 1964, poz. 27), to jednak Prawo wekslowe nie precyzuje formy, ani treści porozumienia, wobec czego może być zawarte w dowolnej formie: pisemnej, ustnej, a nawet w sposób dorozumiany (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z 23 października 2001 r., I CKN 19/2001, Lexis.pl nr 380631). Treść porozumienia wyznaczają jedynie granice swobody umów (art. 353<sup>(1)</sup> k.c.). Zarazem nie budzi wątpliwości, że porozumienie, o którym mowa w art. 10 Prawa wekslowego jest umową. Do wykładni oświadczeń woli stron składających się na to porozumienie znajdują więc zastosowanie zasady określone w art. 65 §1 i §2 k.c. (por. np. wyrok SN z dnia 22 października 2009 III CSK 40/09)

W tym kontekście zwrócić należy uwagę na wypracowaną w praktyce obrotu gospodarczego instytucję tzw. deklaracji wekslowej, którą jest pisemne oświadczenie co najmniej wystawcy weksla (ewentualnie także innych dłużników wekslowych) a niekiedy także osoby upoważnionej do wypełnienia weksla, określające zasady uzupełnienia weksla in blanco. Tak rozumiana (pisemna) deklaracja wekslowa nie jest obligatoryjna dla zawarcia porozumienia wekslowego, o którym mowa w art. 10 Prawa wekslowego (por. np. Sąd Najwyższy w wyrokach z dnia 24 października 1962 r., 2 CR 976/61, OSNCP 1964, nr 2, poz. 27; z dnia 28 października 1963 r., II CR 249/63, OSNCP 1964, nr 10, poz. 208; z dnia 26 września 2013 r., II CSK 719/2012, Lexis.pl nr 8055032. Natomiast ma ona istotne znaczenie dowodowe (por. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 24 października 1962 r., 2 CR 976/61, OSNCP 1964, nr 2, poz. 27). Deklaracja stanowi zatem dowód udzielenia upoważnienia do uzupełnienia jego koniecznych elementów, rozstrzygając jednocześnie wątpliwości co do sposobu uzupełnienia weksla. Zakres zabezpieczenia w przypadku weksla in blanco wynika z treści zawieranej deklaracji wekslowej, co oznacza, że weksel może być wypełniony tylko wówczas, gdy zająd okoliczności ustalone w porozumieniu zawartym między wystawcą a osobą, której weksel zostaje wręczony (por. np. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 15 września 2017 r., I ACa 917/16, LEX nr 2381495). W istocie więc deklaracja (podpisana przez wystawcę weksla i przyjęta bez zastrzeżeń przez wierzyciela wekslowego) będzie stanowiła dowód treści porozumienia wekslowego w rozumieniu art. 10 Prawa wekslowego

Skoro weksel, w oparciu o który powód dochodził w tym postępowaniu zapłaty jest wekslem in blanco, powód jest pierwszym wierzycielem wekslowym zaś pozwany jest wystawcą tego weksla, a pozwana poręczycielem wekslowym, to pozwani mogli powoływać się na stosunek cywilnoprawny łączący strony i zarzucać, że weksel został wypełniony niezgodnie z porozumieniem wekslowym. Nie wyklucza tego brzmienie art. 10 Prawa wekslowego, albowiem pozwany będący wystawcą weksla in blanco może bez żadnych ograniczeń podnosić zarzuty uzupełnienia weksla niezgodnie z porozumieniem wobec takiego powoda, który jest bezpośrednim odbiorcą weksla in blanco (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 kwietnia 2016 r., V CSK 519/15, LEX nr 2037919), zaś powód niewątpliwie był bezpośrednim odbiorcą weksla.

W tym wypadku uwzględnić trzeba, iż zaskarżenie nakazu zapłaty z powołaniem się na zarzut wypełnienia weksla niezgodnie z porozumieniem wekslowym lub deklaracją wekslową, nie powoduje zmiany rozkładu ciężaru dowodu i jego przeniesienia na powoda. Ciężar dowodowy wykazania, że weksel in blanco wypełniony został w sposób sprzeczny z porozumieniem – z uwagi na brzmienie art. 10 Prawa wekslowego - spoczywa na dłużniku, który podniósł tego rodzaju zarzut.

Jak wskazano wyżej, w sytuacji gdy przedmiotem procesu wekslowego ab initio nie jest roszczenie cywilnoprawne, skutek wniesienia zarzutów od nakazu zapłaty spór może przenieść się na płaszczyznę roszczenia cywilnoprawnego, jednak powód w dalszym ciągu skutek prawny wywodzi wyłącznie z faktu istnienia weksla, który inkorporuje jego prawa, zaś zarzutem tamującym jest wypełnienie weksla in blanco niezgodnie z zawartym porozumieniem. Skoro to pozwani podnosili zarzut, to niewątpliwie w świetle art. 6 k.c. na nich spoczywał ciężar dowodowy wykazania, że faktycznie doszło do wypełnienia weksla niezgodnie z porozumieniem.

Uwzględniając powyższe Sąd odwoławczy stwierdził, iż skoro podstawą roszczenia powoda było i jest zobowiązanie wekslowe, a zgodnie z art. 485 § 2 k.p.c., przedstawienie prawidłowo wypełnionego weksla jest wystarczającą podstawą do wydania nakazu zapłaty, to bez wątpienia na pozwanych spoczywał ciężar wykazania treści porozumienia wekslowego, a w konsekwencji także tego, że weksel został przez powoda wypełniony niezgodnie z tym porozumieniem lub deklaracją.

W wyniku zaś analizy zgromadzonego w aktach niniejszej sprawy materiału dowodowego Sąd Apelacyjny doszedł do przekonania, iż pozwani istotnie sprostali ciężarowi wykazania wypełnienia przez powoda przedmiotowego weksla niezgodnie z deklaracją wekslową i porozumieniem wekslowym, a tym samym zdołali zakwestionować skuteczności uzupełnienia weksla in blanco.

Nie ulega wątpliwości, iż powód i pozwany R. S. w dniu 23 stycznia 2003 r. zawarli umowę dzierżawy, której przedmiotem była nieruchomość położona w S. przy. ul. (...) zabudowanej budynkiem (...) (§ 1 ust. 1 umowy). Jak wynika z § 10 ust. 7 umowy dzierżawy, pozwany jako dzierżawca w celu zabezpieczenia zapłaty umówionego czynszu określonego w niniejszej umowie, miał wystawić weksle zabezpieczające wraz z deklaracją wekslową, które miała poręczyć pozwana.

W świetle brzmienia tego postanowienia umownego zgodnie z wolą stron weksel wystawiony przez pozwanego miał zabezpieczać roszczenia z tytułu zapłaty czynszu dzierżawy. Zarazem umownym obowiązkiem pozwanego było nadto podpisanie deklaracji wekslowej.

Z kolei stosownie do dyspozycji §11 ust. 2 umowy, weksle wymienione w §10 ust 7 umowy miały zabezpieczać także zapłatę z tytułu naprawy szkód i braków ujawnionych w wyniku kontroli przeprowadzonej w (...) przez powoda.

W świetle powyższych postanowień umownych nie mogło budzić wątpliwości, że (po pierwsze) zgodnie z umową dzierżawy jednym ze zobowiązań pozwanego jako dzierżawcy było danie powodowi jako wydzierżawiającemu zabezpieczenia roszczeń w postaci poręczonego weksla in blanco z deklaracją wekslową. Treść (sposób redakcji) umowy wskazuje zarazem, że wymienione postanowienia umowne nie stanowiły jeszcze porozumienia wekslowego (deklaracji wekslowej). Strona pozwana została bowiem w umowie (w §10) zobowiązana do odrębnego sporządzenia deklaracji wekslowej inkorporującej porozumienie wekslowe. Stosunek deklaracji do umowy był zaś tego rodzaju, że pozwany był zobowiązany do dania zabezpieczenia dla roszczeń o czynsz oraz ewentualnych roszczeń odszkodowawczych dotyczących przedmiotów określonych w §11 ust 2 umowy.

W wykonaniu umowy dzierżawy pozwany bezspornie wręczył powodowi odrębnie sporządzone dwa dokumenty zawierające deklaracje wekslowe o wskazanej w ramach ustaleń faktycznych treści. Dokumenty te (co należy podkreślić w tym miejscu) były redagowane przez powoda (co przyznał także przed Sądem Apelacyjnym). Powód redagował także treść umowy między stronami (a zatem ukształtował brzmienie istotnych dla rozstrzygnięcia §10 i 11 umowy).

Co więcej - nie ma też sporu między stronami co do tego, że pierwsza z deklaracji złożonych do akt sprawy dotyczyła wyłącznie należności wymagalnych do czerwca 2003. Druga zaś zabezpieczać miała wiarygodności powoda za dalszy okres umowy.

Obie deklaracje wekslowe jako wykonanie omówionych wyżej obowiązków umownych muszą być interpretowane w kontekście wskazanych postanowień umowy dzierżawy. Zatem dokonując oceny tych postanowień zgodnie z art. 65 k.c. niezbędne jest umieszczenie ich w kontekście tworzonym przez umowę. Dopiero jednak (jak wyżej już wyjaśniono) deklaracja (jako oświadczenie woli wystawcy weksla przyjęte bez zastrzeżeń przez powoda i zaakceptowane jako wykonanie obowiązku z §10 umowy) tworzy (po jej przyjęciu przez odbiorcę weksla) treść porozumienia wekslowego (zgodnie z przytoczonymi wyżej wywodami dotyczącymi znaczenia deklaracji i jej przyjęcia).

W tym kontekście zaś, za nieuzasadnione muszą być poczytane sugestie skarżącego, jakoby niezależnie od treści deklaracji (obok deklaracji) miał on prawo wypełnić weksle dowolną kwotą na podstawie odrębnego postanowienia §11

umowy. Pomija bowiem skarżący, że §11 odsyła do §10 umowy, a ten z kolei wskazuje wprost na deklarację wekslową, jaka miałaby wręczona wraz z wekslem jako wykonanie obowiązku dzierżawcy w zakresie zabezpieczenia roszczeń o których mowa w §10 i 11 ust. 2 umowy.

Innymi słowy deklaracja musi być interpretowana w kontekście §10 i 11 ust 2 umowy jako ich wykonanie. Jednak weksel nie mógł być wypełniony sprzecznie z treścią deklaracji (musiał mieścić się w granicach upoważnienia, jakie uzyskał powód na jej podstawie). Wobec wyraźnego umownego odesłania do §10, sam §11 ust 2 umowy nie może być zatem uznany za samoistną (odrębną od deklaracji wekslowej) podstawę upoważniającą do wypełnienia weksla na dowolną kwotę.

W rezultacie, oceniając w przedstawionym świetle treść upoważnienia zawartego w obu deklaracjach wekslowych (tworzących porozumienie wekslowe w rozumieniu art.10 Prawa wekslowego) należy mieć na względzie zatem, że zgodnie z umową dzierżawy weksle, które miał podpisać pozwany, miały zabezpieczać dwojakiemu rodzaju roszczenia – zarówno o zapłatę czynszu dzierżawy, jak i z tytułu odpowiedzialności odszkodowawczej za szkody ujęte w § 11 ust. 2 umowy dzierżawy.

Po dokonaniu wykładni deklaracji wekslowych Sąd odwoławczy doszedł do przekonania o trafności przyjętej przez Sąd Okręgowy tezy, iż pierwsza z nich, widniejąca na k. 38 akt sprawy, niewątpliwie dotyczyła zabezpieczenia wyłącznie roszczeń z tytułu zapłaty czynszu dzierżawy za rok 2003.

W treści „pierwszej” deklaracji pozwany oświadczył bowiem, iż jest wobec powoda zobowiązany do zapłaty „w dniu 30 czerwca kwoty 185.000,00 zł”. W § 10 ust. 2 umowy dzierżawy właśnie taka kwota wskazana została jako wysokość czynszu dzierżawy za rok 2003, nadto wierzytelność z tego tytułu płatna była do dnia 30 czerwca 2003 r., a który to termin wyraźnie został wskazany w deklaracji wekslowej jako data wymagalności wierzytelności, którą wystawiony przez pozwanego weksel miał zabezpieczać. Gdyby deklaracja wekslowa miała obejmować również roszczenia odszkodowawcze ujęte w §11 ust. 2 umowy, to niewątpliwie szkody te musiałyby zostać ujawnione w wyniku kontroli przeprowadzonej przez powoda do dnia 30 czerwca 2003 r., wobec czego nie może budzić wątpliwości, iż na gruncie pierwszej deklaracji wekslowej, wystawiony przez pozwanego weksel miał zabezpieczać wyłącznie roszczenia z tytułu zapłaty czynszu dzierżawy. Do takich samych wniosków prowadzą też zeznania stron. Zatem na postawie tej deklaracji nie było dopuszczalnym wypełnienie weksla na zabezpieczenie roszczeń objętych pozwem w świetle wyjaśnień zawartych w odpowiedzi na zarzuty. W rezultacie nie może budzić zastrzeżeń wykładni tej deklaracji dokonana przez Sąd Okręgowy.

Odmienne jednak (niż to uczynił Sąd Okręgowy) Sąd Apelacyjny ocenił jednak drugą deklarację wekslową widniejącą na k. 39 akt sprawy. Przypomnieć należy, że w jej treści pozwany oświadczył jedynie, że jest wobec powoda zobowiązany do zapłaty „zgodnie z podpisaną umową dzierżawy, kwoty 185.000,00 zł”.

Brak jest zatem zastrzeżenia co do terminu wymagalności roszczenia zabezpieczanego, który został przewidziany w „pierwszej” deklaracji wekslowej. Skoro na gruncie zawartego między stronami porozumienia wekslowego, wystawiony przez pozwanego weksel miał zabezpieczać dwojakiemu rodzaju roszczenia, a treść deklaracji wekslowej nie dawała podstaw do poczynienia ustaleń że miałyby dotyczyć tylko roszczeń z tytułu zapłaty czynszu dzierżawy, to uznać należało, że zgodnie z drugą deklaracją wekslową, wystawiony przez pozwanego weksel istotnie zabezpieczał roszczenia odszkodowawcze wymienione w §11 ust. 2 umowy dzierżawy.

Innymi słowy celem „drugiej” deklaracji wekslowej (jak wynika z zeznań stron) było zabezpieczenie innych (niż pierwszy czynsz roczny) roszczeń z umowy dzierżawy. Skoro w deklaracji nie dokonano innego (niż kwotowe) doprecyzowania tych roszczeń, dla wykładni kompetencji powoda do wypełnienia weksla odwołać się należy do umowy dzierżawy, która kreowała obowiązek udzielenia zabezpieczenia wekslowego. Skoro zgodnie z umową dzierżawy weksel miał zabezpieczać zarówno roszczenia z §10 jak i z §11 to deklaracja musi być uznana za upoważnienie do wypełnienia weksla w przypadku powstania któregokolwiek z tych roszczeń.

W tym zakresie zatem podzielić należało apelacyjny zarzut naruszenia art. 65 k.c. i 233 k.c. w tej części w jakiej dotyczy on ustalenia zakresu roszczeń zabezpieczanych wekslowo.

W świetle tak ustalonego znaczenia porozumienia wekslowego oceniać należy, czy powód wystawił weksel zgodnie ze w/w deklaracją wekslową.

Nade wszystko całkowicie uszło bowiem uwadze strony powodowej, że zgodnie z deklaracją wekslową powód był uprawniony do wystawienia weksla jedynie do kwoty 185.000 zł. Wyraźnie przyjęte w deklaracji wekslowej ograniczenie kwotowe oznaczało, że powód miał prawo do wypełnienia weksla na kwotę mieszczącą się w wartości wartości wskazanej w deklaracji.

Górna granica odpowiedzialności wekslowej pozwanego została zatem w sposób wiążący wytyczona przez strony w porozumieniu wekslowym (przyjętej przezeń deklaracji wekslowej).

Już z tej przyczyny nieuprawnionym było wypełnienie weksla przez powoda na kwotę 373.500 zł.

Skoro zatem weksel zostały wypełniony na kwotę przewyższającą granice odpowiedzialności wekslowej określone w porozumieniu wekslowym, to pozwani mogli odpowiadać wobec powoda na podstawie weksla wyłącznie do kwoty 185.000 zł także w przypadku wykorzystania zabezpieczenia wekslowego dla dochodzenia roszczenia odszkodowawczego przysługującego stronie powodowej na podstawie § 11 ust. 2 umowy.

Dokonując w tych granicach oceny zgodności wypełnienia weksla z porozumieniem wekslowym jakie łączyło strony, należało następnie ustalić, czy roszczenia wymienione w odpowiedzi na zarzuty były w ogóle zabezpieczone wekslowo (powód miał prawo uwzględniać wartość tych roszczeń wypełniając weksel). Przypomnieć należy, że powód wskazując składniki sumy wekslowej przedstawił szereg roszczeń wywodzonych z różnych podstaw faktycznych. Sąd I instancji odniósł się do tych kwestii w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, zaś skarżący nie podniósł żadnych zarzutów dotyczących tej oceny poprzestając na polemice z wywodami Sadu Okręgowego zawartej w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku.

Podzielając co do zasady wywody Sądu Okręgowego dotyczące braku podstaw do wypełnienia weksla należy przedstawić następujące uwagi uzupełniające.

Kluczowym dla rozstrzygnięcia tej kwestii było ustalenie, jakiego rodzaju roszczenia odszkodowawcze objęte były zabezpieczeniem wekslowym. Istotnego znaczenia nabiera w tym zakresie wykładnia §11 ust. 2 umowy dzierżawy, który zawierał zgodne oświadczenia woli stron umowy odnośnie tego, co tego jakie roszczenia odszkodowawcze miały być objęte zabezpieczeniem wekslowym i stąd też rzutuje na wykładnię porozumienia wekslowego.

Jak wskazano wyżej oświadczenia stron umowy w zakresie porozumienia wekslowego podlegają wykładni ogólnym zasadom prawa cywilnego (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z 26 października 2011 r., I CSK 788/2010, Lexis.pl nr 3956161. Zauważyć wobec tego trzeba, iż zgodnie z art. 65 k.c., oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje (§ 1). W umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu (§ 2). W przypadku umów celem procesu wykładni jest odtworzenie znaczenia, jakie strony nadawały składanemu oświadczeniu woli w momencie jego wyrażania (subiektywny wzorzec wykładni). Sformułowanie art. 65 § 2 k.c. wskazuje wyraźnie, że badanie nie może ograniczać się do analizy dosłownego brzmienia umowy, lecz musi objąć wszystkie okoliczności umożliwiające ocenę, jaka była rzeczywista wola umawiających się kontrahentów. Wskazuje się w orzecznictwie, że proces ustalania treści umowy powinien przebiegać według reguł wykładni kombinowanej. Gdyby się okazało, że nie da się stwierdzić, jak strony rozumiały sporne postanowienia umowy w chwili jej zawarcia, sąd winien ustalić ich znaczenie według wzorca obiektywnego, opartego o założenie, że zastosowanie reguł z art. 65 § 1 k.c. nakazuje otoczyć ochroną adresata oświadczenia woli, który przyjął je określając jego treść przy zastosowaniu starannych zabiegów interpretacyjnych. Sąd, kierując się wynikającymi z art. 65 k.c. dyrektywami wykładni umowy, powinien brać pod uwagę nie tylko postanowienie spornego fragmentu umowy, lecz

również uwzględniać inne związane z nim postanowienia umowy, a także kontekst faktyczny w którym projekt umowy uzgodniono i z uwzględnieniem, którego ją zawierano. Dokonując takiej oceny należy brać pod uwagę całą sekwencję zdarzeń poprzedzających złożenie oświadczenia definitywnego, a także wszelkie oświadczenia oraz zachowania stron zarówno wcześniejsze jak i późniejsze tworzące kontekst sytuacyjny. Zgodny zamiar stron wyraża się w uzgodnieniu istotnych okoliczności i określić go można jako intencję stron, co do skutków prawnych, jakie mają nastąpić w związku z zawarciem umowy (np. por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 30 kwietnia 2015 r., II CSK 265/14, Lex nr 1710352; z dnia 03 kwietnia 2014 r., V CSK 309/13, LEX nr 1460755 oraz z dnia 12 stycznia 2012 r., II CSK 274/11, LEX nr 1110971, z dnia 20 stycznia 2011 r., I CSK 193/10, I CSK 173/10; z dnia 21 grudnia 2010 r., III CSK 47/10 oraz z dnia 2 grudnia 2010 r., II PK 134/10).

Dostrzegano też niejednokrotnie w judykaturze, że wątpliwości należy tłumaczyć na niekorzyść strony, która zrehabilitowała umowę, wskazując, że ryzyko wątpliwości wynikających z niejasnych postanowień umowy, nie dających się usunąć w drodze wykładni powinna ponieść ta właśnie strona (por np. wyrok SN z dnia 5 marca 2010 IV CSK 382/09).

Niewątpliwie też, wykładni oświadczenia woli należy dokonywać w odniesieniu do zgromadzonego materiału dowodowego, którego ocena winna nastąpić z uwzględnieniem wszystkich dowodów przeprowadzonych w sprawie, jak i wszelkich okoliczności towarzyszących przeprowadzaniu poszczególnych dowodów i mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 17 listopada 1966 r., II CR 423/66, Lex nr 6073).

Odnosząc powyższe uwagi teoretyczne do realiów niniejszej sprawy i dokonując wykładni oświadczeń stron umowy złożonych na gruncie porozumienia wekslowego, Sąd Apelacyjny uznał, iż wbrew temu co zdaje się przyjmować powód, brak jest podstaw by przyjąć, że weksel wystawiony przez pozwanego miał zabezpieczać wszelkiego rodzaju roszczenia odszkodowawcze, jakie przysługiwać mogły powodowi na gruncie przepisów kodeksu cywilnego w wyniku wadliwego wykonania obowiązków dzierżawcy przez pozwanego.

Przypomnieć należy, że w§ 11 ust. 1 umowy dzierżawy przewidziane zostało, że „Odpowiedzialność Dzierżawcy za ewentualne wyrządzone szkody, a zawinione przez niego szkody, wynika z przepisów Kodeksu Cywilnego, a szczególności przepisów o najmie i dzierżawy”. Na gruncie tego punktu umowy zasadniczo potwierdzono ogólną odpowiedzialność pozwanego za szkodę wyrządzoną powodowi w związku z zawartą umową dzierżawy, a zatem za szkodę w rozumieniu art. 361 § 2 k.c., zgodnie z którym zobowiązany do naprawienia szkody ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą za straty, które poszkodowany poniósł oraz za korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono.

Cytowana norma wyraża obowiązującą w polskim prawie cywilnym zasadę pełnego odszkodowania poszkodowany winien uzyskać naprawienie szkody w pełnej wysokości obejmującej stratę (*damnum emergens*) i utracone korzyści (*lucrum cessans*), przy czym strony w umowie mogą inaczej ukształtować odpowiedzialność odszkodowawczą stron.

W tym kontekście należy więc zwrócić uwagę na to, że w §11 ust 2 umowy, jej strony regulując zakres zabezpieczenia wekslowego nie odwołały się już do zakresu odpowiedzialności dzierżawcy opisanego w §11 ust 1 umowy (tj. obejmującego pełny zakres szkody), lecz wskazały, że weksel wystawiony przez pozwanego ma „obejmować roszczenia” z tytułu „szkód i braków ujawnionych w wyniku kontroli przeprowadzonej zgodnie z § 9 wyrządzonych przez Dzierżawcę w budynku (...) i jego wyposażeniu”.

Z jednoznacznego i nie budzącego wątpliwości brzmienia § 11 ust. 2 umowy wynika zatem, że obowiązkiem przedłożenia zabezpieczenia wekslowego objęto roszczenia powoda dotyczące „szkód i braków wyrządzonych w budynku ośrodka i jego wyposażenia”. Wyraźnie zatem obowiązkowi zabezpieczani nie utożsamiano z pojęciem szkody w rozumieniu art. 361 § 2 k.c. użytym w §11 ust 1 umowy.

Oceniając znaczenie pojęcia „szkód i braków w budynku i wyposażeniu” zwrócić należy bowiem uwagę na to, że strony odnosiły to pojęcie do §9 umowy, z którego wynikało prawo dzierżawcy do dokonywania kontroli stanu budynku i



jego wyposażenia w trakcie trwania umowy dzierżawy oraz dokumentowania na tej podstawie szkód wyrządzonych przez pozwanego .

W tym kontekście przyjmując należy, że strony rozumiały pojęcie szkody w potocznym rozumieniu tego słowa jako stratę materialną lub uszczerbek . Z kolei przez „brak” rozumie się fakt nieistnienia czegoś, wadę, defekt, błąd, czy też wyrób mający usterki.

W świetle powyższego należało przyjąć, że na gruncie zawartego przez strony w § 11 ust. 2 umowy dzierżawy porozumienia wekslowego zabezpieczenie wekslowe miało zatem obejmować wyłącznie naprawienie szkody wynikłej z uszkodzeń substancji przedmiotu dzierżawy lub braków wydanego pozwanemu wyposażenia ośrodka.

Z tego zaś wywodzić należy, że nie ma podstaw, by przyjmując, że wekslem zabezpieczone miały być także szkody w postaci utraconych korzyści wynikłych z nienależytego wykonywania umowy dzierżawy przez dzierżawcę (a więc szkody wynikłej w następstwie niemożności czerpania korzyści zgodnie z przeznaczeniem gospodarczym przedmiotu umowy).

Nadto nie sposób uznać, by w świetle §11 ust 2 zabezpieczeniem wekslowym mogły być objęte ewentualne roszczenia o wykonanie przez pozwanego prac związanych z wymianą elementów budynku wynikających z normalnego zużycia tych składników (np. solarki okiennej i drzwiowej czy też instalacji), nawet jeśli przyjmując, że (jak twierdzi powód) umowa zobowiązywała pozwanego do dokonywania tego rodzaju („bezzwrotnych”) nakładów na przedmiot najmu.

To samo dotyczy twierdzeń powoda o obowiązku zastępowania zużytych przedmiotów ruchomych składających się na szeroko rozumiane wyposażenie ośrodka wypoczynkowego (mebli pościeli, naczyń i sztuców, wyposażenia kuchni itp.).

W rezultacie przyjmując należy że wekslem zabezpieczona mogła być wyłącznie szkoda w postaci straty (damnum emergens) i to wyłącznie taka, która wynikała ze zniszczenia, lub uszkodzenia elementów budynku ośrodka lub jego wyposażenia, jak również braków tychże elementów (w stosunku do stanu w jakim wydano nieruchomość pozwanemu), które czyniłyby obiekt niezdatnym do użytku lub umniejszającym możliwość jego wykorzystywania zgodnie z jego przeznaczeniem.

W tym kontekście dokonać należało analizy roszczeń odszkodowawczych, jakie według powoda miały zostać objęte ochroną wekslową a ich wartość (zgodnie z oświadczeniem powoda zawartym w odpowiedzi na zarzuty) składała się na sumę wekslową.

Skoro weksel nie mógł zabezpieczać szkody w postaci utraconych korzyści, to już z tej przyczyny w granicach upoważnienia wynikającego z porozumienia wekslowego nie mogła mieścić się wskazana przez powoda wierzytelność w kwocie 240.000 zł. Powód wskazał, że kwota ta stanowi równowartość utraconego rocznego czynszu dzierżawy, z którego zrezygnował, bowiem nowy dzierżawca w zamian za zwolnienie go z obowiązku zapłaty czynszu dzierżawy za pierwszy rok, zobowiązał się wykonać szereg prac remontowych w ośrodku (wymienić okna oraz wykonać kuchnię i kotłownię).

Tak rozumiana szkoda wywiedziona była z faktu utraty korzyści (lucrum cessans), powiązanej zdaniem powoda kausalnie z zaniechaniami mającymi obciążać dzierżawcę.

Dodać należy, że błędnie powód twierdzi, iż dobrowolna (umowna) rezygnacja przez niego z czynszu za okres jednego roku w umowie z kolejnym dzierżawcą, może być kwalifikowana jako szkoda w postaci utraconych korzyści .

Za szkodę bowiem uznaje się zasadniczo uszczerbek majątkowy poniesiony wbrew woli poszkodowanego (zatem szkodą będzie różnica w wartości rzeczy uszkodzonej sprzed daty zdarzenia rodzącego odpowiedzialność odszkodowawczą i po tym zdarzeniu względnie równowartość kosztów niezbędnych (koniecznych) dla przywrócenia stanu sprzed zdarzenia rodzącego odpowiedzialność (por. np. Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 11 lipca 1957 r., 2

CR 304/57, OSN 1958, nr III, poz. 76, oraz w uchwale składu 7 sędziów z dnia 22 listopada 1963 r., III PO 31/63, OSNCP 1964, nr 7-8, poz. 128).

W przypadku szkody w postaci utraconych korzyści szkodą jest wartość, o jaką powiększyłby się z bardzo wysokim (graniczącym z pewnością) prawdopodobieństwem majątek poszkodowanego, gdyby nie zaistniało zdarzenie rodzące odpowiedzialność odszkodowawczą.

W ocenie Sadu Apelacyjnego za takie nie może być w realiach niniejszej sprawy uznane umowne wyłączenie wobec kolejnego najemcy obowiązku zapłaty czynszu za pierwszy rok trwania umowy zawartej na czas określony. W istocie bowiem trudno mówić w tym przypadku o utracie korzyści (skoro w ramach negocjacji z kolejnym dzierżawcą zawarto umowę dzierżawy na czas określony (10 lat), ustalono wartość czynszu za okres dzierżawy, zaś zwolnienie z czynszu nastąpiło na okres jednego roku w wyniku negocjacji w zamian za zobowiązanie się dzierżawcy do dokonania istotnych nakładów i ulepszenia przedmiotu dzierżawy (przede wszystkim wymiany okien w całym obiekcie oraz uzupełnienia urządzeń w kotłowni i kuchni).

W tym kontekście więc należy więc stwierdzić, że rezygnacja z należności okresowej nastąpiła zgodnie z wolą powoda w określonym celu gospodarczym (w celu uzyskania przysporzenia w postaci wykonania kosztownych nakładów na nieruchomości za jakie poczytać należy wymianę okien w całym budynku oraz usunięcie mankamentów instalacji CO i CW) czy też wymiany wyposażenia kuchni ośrodka. Nie jest więc tak, by utrata czynszu w kwocie 240.000 zł nastąpiła wbrew woli poszkodowanego a zatem wartość ta nie może w ogóle być kwalifikowana jako szkoda.

Dodać należy, że jako szkoda w rozumieniu §11 ust 2 umowy nie może być kwalifikowany koszt wymiany stolarki okiennej na nową. Powód wywodzi swoje twierdzenia o szkodzie wynikłej z zaniechania wymiany okien z tych postanowień umowy które zobowiązywały dzierżawcę do dokonywania nakładów na nieruchomość. Nie przesądzając kwestii istnienia po stronie pozwanego obowiązku dokonania takich nakładów (jako nieistotnej dla rozstrzygnięcia) stwierdzić należy ponownie, że obowiązki w tym zakresie nie mieszczą się w pojęciu szkód w budynku i braków, którym posługuje się §11 ust 2 i jako takie roszczenia o wykonanie tych obowiązków (oraz roszczenia odszkodowawcze na wypadek ich niewykonania) nie były zabezpieczone wekslem.

Kwestie związane z twierdzeniami powoda co do niedopuszczalności demontażu i zabrania wyposażenia kuchni i kotłowni zostaną omówione w dalszym toku wywodu.

Nie budzi wątpliwości Sądu Apelacyjnego, iż zakres szkód i braków o jakich mowa w § 11 ust. 2 umowy dzierżawy nie mógł obejmować wskazywanej przez apelującego szkody w kwocie 80.000 zł tytułem przebudowy kotłowni na salę rehabilitacyjną i zastąpienia dotychczasowej kotłowni węglowej kotłownią gazową.

Również w tym zakresie nie sposób dopatrywać się straty (szkody) po stronie powoda, która miałaby nastąpić wbrew jego woli w postaci zmiany przeznaczenia pomieszczenia po kotłowni węglowej, demontażu urządzeń i adaptacji tego pomieszczenia do nowych celów. Jednocześnie nie ma podstaw, by kwalifikować stan wynikły z przebudowy pomieszczenia kotłowni, jako szkodę w budynku .

Po pierwsze niewątpliwym jest w świetle materiału procesowego, że przebudowa instalacji, jaką wykonał pozwany i zastąpienie kotłowni węglowej kotłownią gazową, nastąpiła za wyraźną zgodą powoda, o czym świadczy pismo z dnia 11 lutego 2007 r. (k. 617), w którym powód wyraził pozwanemu zgodę na doprowadzenie przyłącza gazowego i pismo z dnia 2 stycznia 2008 r., w którym udzielił mu zgody na „wykonanie wszelkich prac związanych z wykonaniem kotłowni gazowej, w OW (...) oraz podłączenia instalacji gazu ziemnego do istniejącej kuchni” (k. 618).

Nie budzi też wątpliwości (przyznaje to sam powód w trakcie swoich zeznań), że powód wiedział o demontażu kotłowni węglowej i zmianie przeznaczenia pomieszczenia po tej kotłowni oraz o pracach adaptacyjnych i pracach tym nie oponował (w swoich zeznaniach powód wskazywał wyraźnie na świadomość wykonywania poszczególnych prac przez pozwanego i nie wskazał na żadne okoliczności, z których wynikać mogłoby, że pracom tym się sprzeciwiał, żądał ich wstrzymania czy też przywrócenia stanu poprzedniego).

Skoro tak, to przyjąć należy, że powód w sposób co najmniej dorozumiany godził się na likwidację kotłowni węglowej i wybudowanie w jej miejscu sali rehabilitacyjnej.

Zgoda wydzierżawiającego (choćby konkludentna i wyrażana po przystąpieniu do wykonania lub nawet po wykonaniu prac) wyłączała zatem możliwość mówienia o jakiegokolwiek szkodzie, która miałaby powstać po jego stronie. skoro nie nastąpiło to wbrew jego woli.

Nie zmienia tego powołanie się przez powoda na postanowienie umowne wymagające formy pisemnej dla zgody wydzierżawiającego na dokonanie prac. Odróżnić bowiem należy wyrażenie (w ramach stosunku umownego) zgody na czynności, które chce przedsięwziąć dzierżawca w celu przystosowania przedmiotu dzierżawy do swoich potrzeb. Uzyskanie takiej zgody stosownie do reżimu umownego przede wszystkim wyłączało prawo wydzierżawiającego do sprzeciwiania się pracom wykonywanym przez dzierżawcę i żądania przywrócenia stanu poprzedniego. Zarazem też wyłączało zarzut nienależytego wykonywania umowy dzierżawy. Jednak akceptacja zmian wykonywanych (ostatecznie wykonanych) nawet przy braku przewidywanej w umowie zgody wydzierżawiającego w formie pisemnej nie może być uznana za obojętną prawnie i musi być uwzględniana przy ocenie istnienia podstaw odpowiedzialności odszkodowawczej dzierżawcy. Jeśli więc wydzierżawiający ostatecznie godził się na dokonywane zmiany (a zarazem skorzystał z tych zmian po ustaniu stosunku dzierżawy i nie żądał przywrócenia stanu poprzedniego) to nie może on obecnie twierdzić że doszło do aktów dewastacji obiektu (szkód w obiekcie w rozumieniu §11 ust 2 umowy).

Tożsamy wniosek co do braku istnienia po stronie skarżącego szkody w rozumieniu § 11 ust. 2 umowy należy w ocenie Sądu odwoławczego odnieść także wskazywanych szkód związanych z przebudową barku (15.000 zł), czy przebudową bramy wejściowej do patio (15.000 zł). W aktach sprawy widnieje bowiem pismo z dnia 15 września 2003 r., w którym powód udzielił pozwanemu zgody na remont części hotelowej, kuchni, stołówki z zapleczem (k. 848), zaś w piśmie z dnia 27 stycznia 2010 r. udzielił pozwanemu zgody na wykonanie prac remontowych w stołówce (k. 847). Powód zatem udzielił pozwanemu pisemnej zgody na wykonanie prac remontowych w stołówce, w której znajdował się barek, wobec czego już z tej przyczyny nie sposób przyjąć, by zmiana w tym zakresie nastąpiła wbrew jego woli i mogła by poczytana jako szkoda w substancji obiektu.

W odniesieniu do przebudowy wejścia na patio pozostają aktualne wyżej przedstawione uwagi co do (co najmniej konkludentnej) akceptacji tych prac. Nie można bowiem pomijać tego, że wielokrotnie wizytując ośrodek (...) powód musiał dostrzegać tak wyraźnie widoczne gołym okiem zmiany wprowadzone w jego wyglądzie, a skoro ich w tamtym czasie nie kwestionował, to w sposób dorozumiany musiał się je akceptować.

W rezultacie również w zakresie przebudowy wejścia na patio, nie można mówić, aby doszło po stronie powoda do szkody z tego tytułu, która byłaby na gruncie § 11 ust. 2 umowy objęta zabezpieczeniem wekslowym.

Dodać należy, że elementy budynku ośrodka w tym zakresie (sposób zabezpieczenia baru i aranżacja wejścia na patio) nie uległy uszkodzeniu, nie są zniszczone, a tym bardziej nie można mówić o ich braku. Jak wskazano wyżej, w świetle przyjętej przez strony definicji szkody tylko tego rodzaju straty mogłyby zostać objętej wystawionym przez pozwanego wekslem.

Przeprowadzone zmiany w istocie miały na celu modernizację i nadanie tym elementom budynku innych walorów estetycznych oraz funkcjonalnych. Po przeprowadzonych zmianach, jak wynika z materiału procesowego, można korzystać z budynku ośrodka zgodnie z jego przeznaczeniem.

Wprowadzone przez pozwanego zmiany muszą być więc postrzegane wyłącznie w kategoriach nowego sposobu zagospodarowania terenu budynku, któremu (co istotne), powód się nie sprzeciwiał.

Dalej nie budziło najmniejszych wątpliwości Sądu Apelacyjnego, iż w zakres szkody, która mogłaby być objęta odpowiedzialnością wekslową pozwanych, nie wchodziły poniesione przez powoda wydatki z tytułu kosztów opracowania technicznego (3.500 zł) oraz inwentaryzacji budowlanej (10.000 zł). O ile koszty poniesione przez powoda z tego tytułu, jako ewentualnie pozostające w związku z nienależytym wykonaniem umowy przez pozwanego,

mogłyby hipotetycznie być objęte zakresem szkody w rozumieniu art. 361 k.c. rekompensowanej w ramach odpowiedzialności kontraktowej pozwanego (art. 471 k.c.), to jednak wydatki z tego tytułu nie mieściły się w granicach szkody w rozumieniu przyjętym przez strony na gruncie § 11 ust. 2 umowy dzierżawy. W istocie też, co pomija powód, koszty te były niezbędne dla prawidłowego zakończenia prac adaptacyjnych wykonanych przez pozwanego. Nie były to natomiast koszty niezbędne dla usunięcia szkód w substancji obiektu lub jego wyposażeniu (w przedstawionym wyżej rozumieniu). Z tej przyczyny powód sprzecznie z treścią porozumienia wekslowego doliczał także tą kwotę do sumy wekslowej.

Z kolei odnosząc się do szkody w postaci usunięcia części drzew na terenie ośrodka (szkodę tą powód określił na 10.000 zł) stwierdzić należy, że powód nie wskazał żadnych twierdzeń pozwalających na ustalenie, że doszło do usunięcia drzew przez pozwanego a wartość usuniętych składników majątkowych zgodna jest z twierdzeniami powoda. Nie wskazuje powód, kiedy miało dojść do usunięcia drzew i brak jest dowodów wskazujących na to, w jakim stanie znajdowały się rośliny przed tym faktem.

Nadto podkreślić należy, że drzewa jako części składowe nieruchomości gruntowej nie stanowiły elementu budynku ośrodka ani jego wyposażenia. Jedynie zaś do szkód w tych elementach ograniczone zostało zabezpieczenie wekslowe zgodnie z §11 ust 2 umowy. Zatem także z tej przyczyny nie można przyznać racji powodowi lokującemu wartość 10.000 zł jako element sumy wekslowej.

W toku procesu (jakkolwiek nie wskazywano tego odrębnie jako element sumy wekslowej) powód twierdził, że na szkodę wyrządzoną przez pozwanego składa się wartość usuniętych przez pozwanego z obiektu ruchomości w tym zwłaszcza sprzętu kuchennego oraz mebli. Nie ma przy tym sporu co do tego, że pozwany w istocie zabrał rzeczy, które w toku trwania umowy dzierżawy nabył i umieścił w ośrodku zastępując wcześniejsze jego wyposażenie (istniejące w chwili zawarcia umowy dzierżawy). Po ustaniu umowy pozwany zabrał wyposażenie nabyte przez siebie zastępując je meblami i urządzeniami zastanymi w chwili objęcia przedmiotu dzierżawy.

W ocenie Sądu odwoławczego (niezależnie od wcześniejszych uwag dodać więc należy, że brak było jakichkolwiek uzasadnionych podstaw ku temu, by do uszkodzeń lub braków w budynku oraz jego wyposażeniu w rozumieniu § 11 ust. 2 umowy, które powstałyby wbrew woli powoda, zakwalifikować wszystkie wskazywane przez apelującego ruchomości, które pozwany wniósł do budynku w trakcie wykonywania umowy dzierżawy i zabrał z chwilą jej zakończenia. Należy bowiem podkreślić, że zgodnie z § 7 ust. 4 umowy po zakończeniu umowy własnością powoda miały pozostać zmiany i ulepszenia dokonane przez pozwanego w czasie trwania dzierżawy. W świetle brzmienia powołanego wyżej postanowienia umowy nie sposób przyjąć, jak zdaje się chciałby tego powód, iżby wszystko co pozwany „wniósł” na teren ośrodka, automatycznie miało być stawać się własnością powoda. Przez zmiany i ulepszenia, które jako zamortyzowane miały pozostać własnością powoda, co oczywiste, należy rozumieć wyłącznie zmiany i ulepszenia uczynione przez pozwanego w substancji budynku i instalacjach oraz w ramach zagospodarowania terenu. Pozwany nie mógł zatem w świetle treści łączącej strony umowy, a więc zgodnie z wolą także powoda, zabrać po zakończeniu umowy dzierżawy tych ruchomości, które stały się częścią składową nieruchomości lub były własnością powoda.

Oś sporu między stronami w istocie dotyczyła kwestii czy powód stał się właścicielem przedmiotów z których korzystał pozwany prowadząc działalność w obiekcie a które bezpośrednio służyły do świadczenia usług hotelowych i gastronomicznych.

Skoro powód nie wskazał wprost kwoty szkody z tytułu braków w wyposażeniu jako składającej się na sumę wekslową to kwestia ta musi być uznana zasadniczo za pozbawioną znaczenia dla rozstrzygnięcia. Powód jednak czynił zarzuty, że z powodu zabrania przez pozwanego części wyposażenia utracił korzyść w postaci rocznego czynszu. Zatem mimo wcześniejszych wywodów dotyczących braku podstaw do przyjęcia, że weksle zabezpieczał także wiarygodności z tytułu szkody za utracone korzyści, dla przedstawienia pełnej oceny stanowiska powoda odnieść się należy także do tej części jego argumentacji.

Po pierwsze więc stwierdzić należy że powód nie stał się właścicielem urządzeń i wyposażenia, które pozwany w trakcie trwania umowy dzierżawy wnosił do ośrodka i przy wykorzystaniu których prowadził tam swoją działalność gospodarczą.

Aby elementy te stały się własnością wydierżawiającego konieczne byłoby przeniesienie ich własności (a więc zawarcie umowy) względnie takie połączenie z przedmiotem dzierżawy by rzeczy te stały się jej częścią składową. Żadna z tych sytuacji nie zaszła w niniejszej sprawie.

Po pierwsze rzeczy te jakkolwiek służyły do korzystania z przedmiotu dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem i pozostawały w faktycznym związku z tym przedmiotem to jednak nie mogły być uznane za przynależności, gdyż w świetle art. 51 §2 k.c. nie może być przynależnością rzecz nienależąca do właściciela rzeczy głównej. Meble i wyposażenie które nie było trwale połączone z nieruchomością, z przyczyn oczywistych nie mogły być uznane a części składowe nieruchomości (skoro w świetle art. 47 §2 k.c. częścią składową rzeczy jest wszystko, co nie może być od niej odłączone bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości albo bez uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu odłączonego). Zatem brak takiego związku z nieruchomością będącą przedmiotem dzierżawy również podważa tezę powoda co do istnienia po jego stronie prawa do żądania pozostawienia w obiekcie po ustaniu stosunku dzierżawy wszystkich rzeczy służących do szeroko rozumianej obsługi klientów pozwanego.

Powód miał więc prawo wyłącznie domagać się pozostawienia w ośrodku tych przedmiotów, które stanowiły jego własność i były wydane pozwanemu w chwili zawarcia umowy lub takich, które wskutek trwałego połączenia z nieruchomością stały się jej częściami składowymi.

W tym miejscu rozważyć należy, czy urządzenia kuchenne oraz elementy instalacji kotłowni gazowej demontowane przez pozwanego mogą być uznane za części składowe.

W omawianym zakresie determinujące znaczenie przypisać należy normie art. 191 k.c. w myśl której własność nieruchomości rozciąga się na rzecz ruchomą, która została połączona z nieruchomością w taki sposób, że stała się jej częścią składową. Pojęcie części składowej definiowane jest przez normę art. 47 §2 k.c., w myśl której częścią składową rzeczy jest wszystko, co nie może być od niej odłączone bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości albo bez uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu odłączonego. Pojęcie części składowych nieruchomości gruntowej natomiast dodatkowo definiuje norma art 48 k.c. zgodnie z którą z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, do części składowych gruntu należą w szczególności budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane, jak również drzewa i inne rośliny od chwili zasadzenia lub zasiania.

Nie jest sporne w nauce i orzecznictwie, że ze względu na treść art. 47 §3 k.c. element subiektywny (wola stron) może powodować, że mimo połączenia zgodnego z art. 47 §2 k.c. elementy połączone nie staną się częściami składowymi, jeśli połączenie dokonane zostało wyłącznie do przemijającego użytku.

Z orzecznictwa wynika, że w przypadku, gdy przedmioty są łączone w ramach stosunków obligacyjnych (np. dzierżawy lub najmu) o połączeniu do przemijającego użytku decyduje treść umowy między osobami zainteresowanymi (por. np. posiadające walor aktualności mimo zmiany stanu prawnego wywoły zawarte w uzasadnieniu wyroku SN z dnia 4 listopada 1963 r. I CR 855/62 OSNC 1964/10/209).

W przekonaniu tym utwierdza treść art. 676 k.c. zgodnie z którą jeżeli najemca ulepszył rzecz najętą, wynajmujący, 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. Ustawa wyraźnie wskazuje więc na treść umowy jako decydującą o statusie ulepszeń dokonanych w ramach stosunku najmu (dzierżawy). W przypadku braku umowy zaś przyznaje kompetencję (prawo) do decyzji o statusie ulepszeń wydierżawiającemu.

Dotyczy to wszakże jedynie ulepszeń i rzeczy które wskutek nakładów stały się częściami składowymi nieruchomości. Zasada ta nie może być rozciągana na inne składniki majątkowe niezbędne do prowadzenia działalności przez pozwanego. Potwierdza to zresztą też powoływany w końcowym fragmencie apelacji zapis §7 ust 4 umowy. W istocie

postanowienia umowne (także eksplikowane w apelacji) nie zmieniają regulacji kodeksowej co do nabycia praw właścicielskich do części przedmiotów połączonych z nieruchomością lecz modyfikują jedynie rozliczenia z tytułu nakładów wyłączając obowiązek zwrotu przez wydzierżawiającego wartości nakładów na urządzenia i maszyny.

Zatem ustalić należy czy poszczególne maszyny i urządzenia zostały połączone z przedmiotem dzierżawy w sposób uzasadniający twierdzenia powoda.

W odniesieniu do urządzeń kuchennych stwierdzić należy, że w świetle zasad doświadczenia życiowego i logiki ich połączenie z instalacjami nieruchomości (w szczególności z instalacją gazową i wodną) nie nosiło cech określonych w art. 47 §2 k.c. Profesjonalne urządzenia kuchenne (piece, piekarniki czy też palniki i patelnie gazowe) często są wyposażeniem złożonym technicznie i bardzo kosztownym. Podłączenie do mediów (przyłącza gazowego, elektrycznego lub wodnego, czy też od kanalizacji ściekowej) ma jedynie umożliwiać prawidłowe korzystanie z tych urządzeń i wykonywanie działalności gospodarczej. Ze względu na ich wartość i znaczenie dla prawidłowego wykonywania usług hotelowych, zasadniczo stanowią więc one część przedsiębiorstwa dzierżawcy. Urządzenia tego rodzaju mogą być bez większych trudności odłączane od instalacji (bez utraty integralności przez instalację jak i odłączane urządzenie) i podłączane w innych miejscach.

Jeśli tak, to przyjąć należy, że łączone są z instalacjami w budynku jedynie do przemijającego użytku (na czas korzystania z obiektu). Podobną ocenę w judykaturze formułowano oceniając status prawny urządzeń znacznie bardziej zintegrowanych z nieruchomością (np. murowany piec piekarniczy - por. np. cytowany wyżej wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 listopada 1963 r. I CR 855/62, konstrukcja tablicy reklamowej – por. np. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 9 kwietnia 2014 r. VIII SA/Wa 1035/13). Mając zatem na względzie przedstawioną argumentację przyjąć należy, że piece kuchenne - piekarniki i patelnie, czy też inne urządzenia kuchenne nie stanowiły części składowej nieruchomości i w związku z tym nie stały się własnością powoda z chwilą ich zainstalowania w dzierżawionej nieruchomości, stanowiły element przedsiębiorstwa pozwanego i jako takie pozwany miał prawo usunąć z nieruchomości po ustaniu stosunku dzierżawy.

Odmienne oceniać należy elementy instalacji grzewczej, składające się na kotłownię gazową wykonaną przez pozwanego w trakcie dzierżawy. W tym przypadku urządzenia kotłownicze (piece zasobniki i pompy) stały się bowiem integralną (zasadniczą) częścią instalacji grzewczej. Ich odłączenie od instalacji nie mogło nastąpić bez utraty integralności (a więc uszkodzenia i istotnej zmiany) całości instalacji. Całość instalacji w wyniku demontażu jej części traciła bowiem wcześniejszą wydajność jeśli chodzi o produkcję CO i CW. Zarazem całość instalacji wykonywana była zgodnie z projektem przygotowywanym dla potrzeb dzierżawionej nieruchomości. Spełnione zostały zatem przesłanki z art. 47 §2 k.c.

Umowa stron nie wskazuje zaś na to, by pozwany miał prawo do ingerencji w integralności instalacji i demontażu części urządzeń (a zatem by wolą stron było połączenie zdemontowanych przez pozwanego urządzeń jedynie do przemijającego użytku). W rezultacie więc w odniesieniu do tych urządzeń nie wykazano prawa pozwanego do ich demontażu (ingerencji w integralność instalacji kotłowni).

Pozostaje to jednak bez wpływu na ocenę prawidłowości zaskarżonego rozstrzygnięcia gdyż wartości szkody z tytułu usunięcia części urządzeń kotłowni i prowizorycznego połączenia pozostałych urządzeń pozwany nie wskazywał jako elementu sumy wekslowej (wywodząc jedynie że z demontażem tym wiąże się szkoda w postaci utraconych korzyści, co jak wskazano wyżej, jednak nie upoważniało powoda do wypełnienia weksła).

Nie zmienia tego powoływanie się na zwyczaj dla dzierżawy tego rodzaju ośrodków. Po pierwsze nie zaprezentował powód żadnych twierdzeń o istnieniu zwyczajów, na podstawie których dzierżawca miałby obowiązek po zakończeniu umowy dzierżawy przenieść na wydzierżawiającego własności wszystkich przedmiotów wprowadzonych do ośrodka, z których korzystał w ramach działalności swojego przedsiębiorstwa (a więc które były składnikami przedsiębiorstwa dzierżawcy) w wykonywaniu usług na rzecz klientów ośrodka. Istnienie zwyczaju w rozumieniu art. 56 k.c. wymaga zaś dowodu a ciężar dowodu zgodnie z regułą art. 6 k.c. obarcza stronę, która ze zwyczaju wywodzi skutki prawne.

Po wtóre, twierdzenia powoda co do swoistej surogacji między składnikami majątkowymi byłyby uzasadnione w sytuacji gdyby przedmiotem dzierżawy było przedsiębiorstwo. Wówczas zasadnym byłoby oczekiwanie, że przedmioty zużyte w ramach zwykłej eksploatacji, zostaną zastąpione przez dzierżawcę, a przedmiotem zwrotu będzie wszystko, co weszło w skład przedsiębiorstwa (wiąże się to jednak także z odpowiedzialnością wydierżawiającego po zwrocie przedmiotu dzierżawy za zobowiązania związane z prowadzeniem przedsiębiorstwa – por. E. Norek, Przedsiębiorstwo w obrocie gospodarczym, rozdział V dzierżawa przedsiębiorstwa, Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis, 2008).

W realiach niniejszej sprawy nie tylko brak było twierdzeń co do zawarcia umowy dzierżawy przedsiębiorstwa ale także nie zachowano formy szczególnej wymaganej dla umowy dzierżawy przedsiębiorstwa w świetle art. 75<sup>1</sup> k.c., a treść umowy dzierżawy zawartej między stronami także nie wskazuje na to, by jej przedmiotem było przedsiębiorstwo powoda. W rezultacie także z tej przyczyny nie sposób przyjmować, że w świetle umowy dzierżawy nieruchomości na dzierżawcy miałyby spoczywać analogiczne obowiązki jak w przypadku dzierżawy przedsiębiorstwa.

Reasumując podkreślenia wymaga, iż powód w niniejszym postępowaniu nie domagał się zapłaty dochodzonej pozwem kwoty tytułem rekompensaty na zasadach ogólnych, lecz stanowczo i wyraźnie dochodził od pozwanych zapłaty kwoty 373.500 zł powołując się na wystawiony przez pozwanego weksel, poręczony przez pozwaną, a zatem wskazując na ich odpowiedzialność wekslową. Taki wybór co do podstawy faktycznej i prawnej dochodzonego roszczenia, który w świetle art. 321 k.p.c. był wiążący dla sądu, determinował możliwość dochodzenia przez powoda w oparciu o przedłożony weksel zapłaty tylko takich roszczeń odszkodowawczych, które mieściły się w pojęciu szkody zdefiniowanej przez strony w porozumieniu wekslowym, a ściślej rzecz ujmując miały być zabezpieczone wekslem zgodnie z §11 ust. 2 umowy dzierżawy.

Tymczasem z przyczyn szeroko opisanych wyżej, żadna ze wskazanych przez powoda rzekomo poniesionych przez niego szkód, nie mieściła się w katalogu szkód, które w świetle obowiązującego obie porozumienia wekslowego były objęte zabezpieczeniem wekslowym.

W konsekwencji Sąd Apelacyjny doszedł ostatecznie do przekonania, iż rzeczywiście doszło do wypełnienia przez powoda przedmiotowego weksla in blanco wystawionego przez pozwanego (poręczonego przez pozwaną) niezgodnie z porozumieniem wekslowym -nadto w zakresie wskazanej w wekslu kwoty niezgodnie z porozumieniem wekslowym - wobec czego powództwo zgłoszone przezeń do rozpoznania w tym postępowaniu musiało podlegać oddaleniu, o czym co do zasady prawidłowo orzekł Sąd I instancji.

Stąd też mimo poczytania za uzasadnione części zarzutów apelacji należało uznać, że wyrok Sądu Okręgowego dopowiada prawu i apelację oddalić.

Tezy tej nie mogą zmienić pozostałe zarzuty apelacji.

Podnosząc zarzut sprzeczności istotnych ustaleń z materiałem procesowym skarżący wprawdzie trafnie argumentuje, że Sąd błędnie ustalił, iż powód także podpisał deklarację wekslową, jednak błąd ten nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia. Jak wyjaśniono, deklaracja stanowi oświadczenie wystawcy weksla zawierające w swej treści granice upoważnienia udzielanego posiadaczowi weksla in blanco do jego uzupełnienia. Zatem istotą tego oświadczenia jest to że jest składne przez wystawcę weksla in blanco. Podpis wystawcy i przyjęcie tego dokumentu przez wierzyciela kreuje (jak wskazano wyżej treść porozumienia wekslowego. Kwestia podpisu wierzyciela pod deklaracją pozostaje zatem bez znaczenia dla określania granic upoważnienia do wypełnienia weksla. W niniejszej sprawie dodatkowo zachodzi ta okoliczność, że zarówno treść umowy jak i treści deklaracji wekslowej były redagowane przez powoda, zatem znał on i godził się na upoważnienie ujęte w deklaracji odczytywane w kontekście odpowiednich postanowień umowy dzierżawy.

Co do zaś zarzutu naruszenia art. 328 § 2 k.p.c., uznać go należało za całkowicie pozbawiony podstaw. Zgodnie z tym przepisem, uzasadnienie wyroku powinno zawierać wskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, a mianowicie: ustalenie faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł, i przyczyn, dla których innym

dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, oraz wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa. W orzecznictwie jednolicie wskazuje się, że powołanie się na podstawę naruszenia w postaci art. 328 § 2 k.p.c. jest usprawiedliwione tylko wówczas, gdy z uzasadnienia orzeczenia nie daje się odczytać, jaki stan faktyczny lub prawny stanowił podstawę rozstrzygnięcia, co uniemożliwia kontrolę instancyjną (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 marca 2008 r., sygn. akt III CSK 315/07, niepubl., wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 lutego 2008 r., sygn. akt III CSK 264/07, pub. OSNC-ZD 2008, nr 4, poz. 118, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 czerwca 2009 roku, sygn. akt I UK 21/09, LEX nr 515699). Inaczej rzecz ujmując, zarzut wadliwego sporządzenia uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia może okazać się zasadny tylko wówczas, gdy z powodu braku w uzasadnieniu elementów wymienionych w art. 328 § 2 k.p.c. zaskarżone orzeczenie nie poddaje się kontroli, czyli gdy treść uzasadnienia orzeczenia sądu drugiej instancji uniemożliwia całkowicie dokonanie toku wyводу, który doprowadził do jego wydania. To, czy w istocie sprawa została wadliwie, czy prawidłowo rozstrzygnięta nie zależy od tego, jak zostało napisane uzasadnienie (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 marca 2009 roku, sygn. akt II PK 2010/08, LEX nr 523527, wyrok Sąd Najwyższego z dnia 16 grudnia 2008 roku, sygn. akt I PK 96/08, LEX nr 529754). Jedynie w takim wypadku uchybienie art. 328 § 2 k.p.c. może być uznane za mogące mieć wpływ na wynik sprawy (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 października 2008 roku, sygn. akt II PK 48/08, LEX nr 513006). Oznacza to, że nie każde uchybienie w zakresie konstrukcji uzasadnienia orzeczenia sądu drugiej instancji może stanowić podstawę do kreowania skutecznego zarzutu. Skarżący musi przy tym wykazać zaistnienie tego rodzaju wadliwości.

W rozważanej sprawie w żadnym przypadku nie jest zasadne twierdzenie, że Sąd I instancji sporządził uzasadnienie wyroku w sposób nieodpowiadający wymogom omawianej regulacji. Przeciwnie – treść uzasadnienia zaskarżonego wyroku w sposób precyzyjny i wyczerpujący wskazuje na przesłanki, którymi kierował się Sąd wydając zaskarżony wyrok oraz odnosi się do elementów o których mowa w art. 328 §2 k.p.c. Skarżący w istocie nie wskazał żadnych argumentów które opisywany zarzut miałyby uzasadniać.

Tak argumentując i nie znajdując podstaw do zmiany zaskarżonego orzeczenia Sąd Apelacyjny jako bezzasadną oddalił apelację powoda, o czym na podstawie art. 385 k.p.c. orzeczono w punkcie I. wyroku.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w punkcie II. wyroku na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. stosownie do reguły odpowiedzialności za wynik procesu. Wobec oddalenia apelacji powoda w całości, winien on jako przegrywający spór zwrócić stronie pozwanej poniesione przez nią koszty postępowania przed sądem drugiej instancji. Pozwanych przed sądem odwoławczy reprezentował profesjonalny pełnomocnik w osobie radcy prawnego, zatem należało zasądzić na rzecz każdego z nich tytułem kosztów zastępstwa procesowego zwrot wynagrodzenie w kwotach po 4.050 zł. Wysokość wynagrodzenia, z uwagi na wartość przedmiotu zaskarżenia oraz datę wszczęcia postępowania apelacyjnego, ustalona została na podstawie § 2 pkt 6 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 r. poz. 1804 ze zm.).

Krzysztof Górski Agnieszka Bednarek – Moraś Tomasz Sobieraj