

Sygn. akt I ACa 66/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 października 2017 roku

Sąd Apelacyjny w Lublinie, I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący - Sędzia	SA Walentyna Łukomska-Drzymała
Sędzia:	SA Ewa Bazelan (spr.)
Sędzia:	SA Ewa Mierzejewska
Protokolant	protokolant sądowy Katarzyna Furmanowska

po rozpoznaniu w dniu 19 października 2017 roku w Lublinie na rozprawie

sprawy z powództwa M. O. i B. O.

przeciwko Gminie L. i Skarbowi Państwa reprezentowanemu przez Prezydenta Miasta L. zastępowanemu przez Prokuratorię Generalną Rzeczypospolitej Polskiej

o zapłatę

na skutek apelacji powodów od wyroku Sądu Okręgowego w (...) z dnia 15 lipca 2016 roku sygnatura akt I C (...)

uchyla zaskarżony wyrok w całości i sprawę przekazuje Sądowi Okręgowemu w L. do ponownego rozpoznania pozostawiając temu sądowi rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej.

I ACa 66/17

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 31 marca 2015 roku skierowanym przeciwko pozwanej Gminie L. reprezentowanej przez Prezydenta Miasta L. oraz Skarbowi Państwa reprezentowanemu przez Prezydenta Miasta L., powodowie M. O. i B. O. domagali się zasądzenia od pozwanych solidarnie na swoją rzecz kwoty 125.979,00zł z ustawowymi odsetkami od dnia doręczenia pozwany odpisu wniosku o zawezwanie do próby ugodowej w sprawie o sygn. akt II Co 168/14 Sądu Rejonowego (...) do dnia zapłaty oraz kosztów postępowania tytułem nakładów poczynionych w ramach umowy dzierżawy na zabudowę części podcienia budynku na działce nr (...) przy ul. (...) w L. z przeznaczeniem na lokal użytkowy.

Wyrokiem z dnia 15 lipca 2016 roku Sąd Okręgowy w (...)

I. oddalił powództwo;

II. zasądził solidarnie od powodów na rzecz pozwanej Gminy L. kwotę 3.617,00zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

III. zasądził solidarnie od powodów na rzecz pozwanego Skarbu Państwa – Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa kwotę 3.600,00zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

IV. nieuiszczone koszty sądowe, od ponoszenia których powodowie byli zwolnieni, przejął na rachunek Skarbu Państwa.

Podstawę tego rozstrzygnięcia stanowiły następujące ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego:

W dniu 10 lipca 1993 roku pomiędzy (...) w L. reprezentowanym przez M. O. (jako Dzierżawcą) a (...) S. Z. w L. (jako Wydierżawiającym) została zawarta umowa dzierżawy nieruchomości położonej w L. przy ul (...) o pow. 42m⁽²⁾ z zachowaniem prawa dojazdu i przejazdu do obiektu Wydierżawiającego. W (...) umowy ustaliły czas trwania umowy dzierżawy na okres 15-tu lat z określeniem, iż każdej ze stron przysługiwać będzie prawo przedłużenia umowy na dalsze okresy w drodze aneksu do umowy zaś po upływie tego okresu zabudowany przez Dzierżawcę obiekt stanie się własnością Wydierżawiającego. W (...) ww. umowy Wydierżawiający oświadczył, iż w ramach przedmiotowej umowy zezwala Dzierżawcy na zabudowę lewej części podcieni budynku, która może być dokonana w oparciu o dokumentację techniczną. W (...) ww. umowy strony ustaliły, iż koszty zabudowy podcieni poniesie w pełnej wysokości Dzierżawca.

W związku z tym, iż po rozpoczęciu procesu inwestycyjnego przez M. O., działającego od dnia 13 marca 1996 roku jako wspólnik spółki cywilnej pod nazwą (...) s.c. założonej z A. O., pojawiły się wątpliwości co do ważności i skuteczności zawartej w dniu 10 lipca 1993 roku umowy dzierżawy, w piśmie z dnia 22 grudnia 1999 roku Urząd Miejski w L. wyjaśnił, że w świetle przepisów o gospodarce nieruchomościami jednostka organizacyjna może oddać nieruchomość lub jej część w najem, dzierżawę lub użyczyć na okres nie dłuższy niż czas, na który został ustanowiony zarząd (wówczas z mocy prawa przekształcony w trwały zarząd) a ponieważ umowa dzierżawy zawarta w dniu 10 lipca 1993 roku pomiędzy (...) S. Z. w L. a (...) s.c. w L., uzyskując wcześniejszą akceptację (...) (...) w L. na zabudowę lewego prześwitu nad składem opału nie została przez żadną ze stron rozwiązana, należy uznać za obowiązującą przez okres, o którym mowa w par. 2 umowy dzierżawy z 10 lipca 1993 roku.

Następnie (...) s.c. wystąpiła z wnioskiem o zatwierdzenie projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na roboty budowlane związane z zabudową części podcienia w budynku przy ul. (...) w L.. Decyzją z dnia 12 lipca 2002 roku Urząd Miejski w L. zatwierdził projekt budowlany i udzielił (...) s.c. pozwolenia na roboty budowlane związane z zabudową części podcienia budynku na działce nr (...) przy ul. (...) w L.. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego decyzją z dnia (...) roku udzielił (...) s.c. A. O., M. O. w L. pozwolenia na użytkowanie pomieszczeń biurowych.

Następnie M. O. zwrócił się do Urzędu Miasta L. o wykup przedmiotowego lokalu w związku z prowadzonym w nim biurem turystycznym. W dniu 24 stycznia 2008 roku Rada Miasta L. podjęła uchwałę, na mocy której wyraziła zgodę na sprzedaż w trybie bezprzetargowym lokali użytkowych usytuowanych w budynku przy ul. (...) w L. z zaliczeniem na poczet ceny wartości nakładów poniesionych przez dzierżawców na ich budowę. Stąd też pismem z dnia 26 stycznia 2009 roku M. O. zwrócił się do Urzędu Miasta L. z prośbą o zawarcie umowy dzierżawy lub najmu na przedmiotowy lokal.

W dniu (...) roku powód M. O. już jako wspólnik (...) s.c. E. W., M. O. zawarł umowę dzierżawy przedmiotowego lokalu użytkowego z Centrum (...) w L. jako zarządcą, następnie w dniu (...) roku powód działając jako wspólnik (...) s.c. M. O., B. O. zawarł umowę najmu przedmiotowego lokalu użytkowego na okres od dnia (...) roku do dnia (...) roku z Prokuraturą (...)działającą jako zarządcą lokalu. Zgodnie z umową najmu z dnia (...) roku powodowie opuścili zajmowany lokal użytkowy przy ul. (...) w L. w dniu (...) roku dokonując jego wydania zarządcy – Prokuraturze (...) Wartość nakładów poczynionych przez stronę powodową na przedmiotowy lokal użytkowy na dzień (...) roku wynosiła 125.979,00zł.

Przedmiotowa nieruchomość od dnia (...) znajdowała się w trwałym zarządzie jednostki organizacyjnej samorządu terytorialnego Państwowego (...) Nr (...) w L. przekształconego na podstawie uchwały Rady Miasta L. nr (...) w

Zespół (...) w L.. Następnie na podstawie decyzji Prezydenta Miasta L. Nr (...). (...) D..(...) z dnia (...) r. trwały zarząd ustanowiony na rzecz (...) L. został wygaszony z dniem (...)r. Z dniem (...) r. nieruchomością położoną w L. przy ul. (...) na podstawie umowy użyczenia zawartej dnia (...) r. dysponowało Centrum (...) w L.. O powyższych zmianach powód został poinformowany przez stronę pozwaną pismem Urzędu Miasta L. Wydział Gospodarowania Mieniem z dnia (...)Decyzją Prezydenta Miasta L. z dnia(...) roku przedmiotowa nieruchomość została przekazana w trwały zarząd (...)

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny w oparciu o przywołane dowody z dokumentów prywatnych i urzędowych.

Sąd Okręgowy wskazał, że strona powodowa dochodziła od pozwanych zwrotu nakładów w łącznej wysokości 125.979,00zł poczynionych na adaptację prześwietu na lokal użytkowy w podcieniach budynku przy ul. (...) w L.. Zaznaczył, że w dacie zawierania umowy dzierżawy, tj. w dniu (...) roku właścicielem nieruchomości położonej w L. przy ul. (...) był Skarb Państwa, zaś trwałym zarządcą, zgodnie z decyzją Kierownika (...) w L. z dnia (...) roku był (...) Nr (...) w L., który był stroną przedmiotowej umowy. W trakcie obowiązywania ww. umowy, mienie Skarbu Państwa w postaci własności przedmiotowej nieruchomości, decyzją wojewody z dnia (...) roku stało się mieniem Miasta L. – miasta na prawach powiatu. Z dniem (...)roku trwały zarząd ustanowiony na rzecz (...) Nr (...) w L. został wygaszony z mocy prawa. Miasto L. umową z dnia (...) roku użyczyło przedmiotową nieruchomość do dnia (...) roku (...) E. Z. w L.. Następnie, umowami z dnia (...) roku i (...) roku Miasto L. użyczyło przedmiotową nieruchomość Centrum (...) w L. na łączny okres od dnia (...) roku do dnia (...) roku. Umowa z dnia (...) roku została zakończona za porozumieniem stron w 2013 roku. W dniu (...) roku własność przedmiotowej nieruchomości na mocy umowy darowizny została przeniesiona przez Gminę L. na rzecz Skarbu Państwa z przeznaczeniem na potrzeby Prokuratury (...)

Sąd Okręgowy podniósł, że zgodnie z treścią 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. (...) w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu.

W oparciu o te reguły stwierdził, że sformułowanie § 2 zawartej przez strony umowy dzierżawy z dnia 10 lipca 1993 roku jest precyzyjne i uznał za trafną interpretację wskazywaną przez stronę pozwaną.

Sąd przytoczył treść art. 676 k.c., który zgodnie z treścią art. 694 k.c., ma odpowiednie zastosowanie do umowy dzierżawy - 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.

Jednakże zdaniem Sądu Okręgowego w rozpoznawanej sprawie strony precyzyjnie określiły w treści § 2 umowy dzierżawy z dnia 10 lipca 1993 roku, iż po upływie okresu dzierżawy, a zatem po dniu 10 lipca 2008 roku zabudowany przez Dzierżawcę obiekt stanie się własnością Wydierżawiającego. Tym samym, strony na mocy ww. umowy postanowiły, iż wszelkie nakłady – ulepszenia jakie miałby dokonać Dzierżawca w celu zabudowy podcieni po jej zakończeniu miały przejść na stronę oddającą rzecz do używania. Wskazują na to w sposób oczywisty słowa „(...) zabudowany przez Dzierżawcę obiekt stanie się własnością Wydierżawiającego (...)”. Jako zasadę strony przyjęły więc brak obowiązku wydierżawiającego dokonania zwrotu poczynionych nakładów na rzecz dzierżawcy.

Natomiast jako wyjątkową strony uznały sytuację obowiązku zwrotu nakładów. Na wyjątkowy charakter tego rodzaju sytuacji wskazuje zapis(...) umowy, który enumeratywnie wymienia szczególne sytuacje, gdy wydierżawiający nie ma obowiązku dokonania zwrotu nakładów. Przy czym bezspornie w badanym stanie faktycznym którykolwiek z tych wyjątków nie ma zastosowania.

Dlatego według Sądu Okręgowego w przedmiotowym stanie faktycznym powodowie nie mogą więc domagać się zwrotu nakładów poczynionych na nieruchomość położoną w L. przy ul. (...). Na mocy umowy dzierżawy z dnia(...) roku, jej strony jednoznacznie przesądziły, iż zabudowany przez dzierżawcę obiekt położony w L. przy ul. (...) staje się

własnością wydzierżawiającego. A zatem w niniejszej sprawie, po stronie powodowej brak jest roszczenia o nakłady poczynione na przedmiotową nieruchomość bowiem stały się one własnością wydzierżawiającego.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu Sąd oparł na dyspozycji art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. oraz art. 11 ust. 3 ustawy o Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa w zw. z § 6 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r., zaś o kosztach sądowych na podstawie art. 113 ust. 4 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Apelację od tego wyroku wnieśli powodowie B. O. i M. O., którzy zaskarżyli wyrok w całości i zarzucili:

I. naruszenie prawa materialnego, tj.:

1. art. 65 § 1 i § 2 k.c. w zw. z (...) umowy dzierżawy z dnia 10 lipca 1993 roku poprzez jego błędną wykładnię przejawiającą się uznaniem, że sformułowanie (...) zawartej przez strony umowy dzierżawy z dnia 10 lipca 1993 r. jest precyzyjne, z uwagi bowiem na cel, jaki chciały osiągnąć strony umowy, nie może budzić wątpliwości, że interpretacja wskazywana przez stronę pozwaną jest trafna, w ocenie Sądu jako zasadę strony przyjęły brak obowiązku wydzierżawiającego dokonania zwrotu poczynionych nakładów na rzecz dzierżawcy, natomiast jako wyjątkową strony uznały sytuację obowiązku zwrotu nakładów, na co wskazuje zapis (...), przy czym bezsporne jest, że w badanym stanie faktycznym którykolwiek z tych wyjątków nie ma zastosowania, podczas gdy zapis zawarty w (...) umowy dzierżawy z dnia 10 lipca 1993 r. nie może być interpretowany jako zrzeczenie się roszczeń o nakłady poczynione na przedmiotową nieruchomość, ponieważ gdyby taki był zgodny zamiar stron, strony nie wprowadziłyby do treści umowy zapisu (...) w którym precyzyjnie wskazane zostały sytuacje skutkujące zwolnieniem Wydzierżawiającego z obowiązku zwrotu poniesionych przez Dzierżawcę nakładów inwestycyjnych, a nadto dokonana przez Sąd wykładnia zapisu (...) umowy dzierżawy z dnia (...) pozostaje w sprzeczności z treścią uchwały (...) / (...) Rady (...) L. z dnia (...) na mocy której Gmina L. wyraziła zgodę na sprzedaż w trybie bezprzetargowym lokali użytkowych usytuowanych w budynku przy ul. (...) w L. z zaliczeniem na poczet ceny wartości nakładów poniesionych przez dzierżawców na ich budowę, a także biorąc pod uwagę, iż w umowie brak jest oświadczenia Dzierżawcy, że zrzeka się roszczenia o nakłady poczynione na przedmiotową nieruchomość, ewentualnie, że rozliczenie nakładów nastąpi w inny sposób, np. w czynszu;

2. art. 676 k.c. w zw. z art. 694 k.c. w zw. z § 8 umowy dzierżawy z dnia 10 lipca 1993 r. poprzez jego niezastosowanie z uwagi na jego dyspozytywny charakter, na co wskazują użyte w nim słowa „w braku odmiennej umowy”, zaś zdaniem Sądu w rozpoznawanej sprawie strony precyzyjnie określiły w treści (...) umowy dzierżawy z dnia (...) iż po upływie okresu dzierżawy, a zatem po dniu (...). zabudowany przez Dzierżawcę obiekt stanie się własnością Wydzierżawiającego, a tym samym postanowiły, iż wszelkie nakłady - ulepszenia jakie miałyby dokonać Dzierżawca w celu zabudowy podcieni po jej zakończeniu miały przejść na stronę oddającą rzecz do używania, podczas gdy dokonana przez Sąd wykładnia (...) umowy dzierżawy z dnia 10 lipca 1993 r. jest nieprawidłowa i wewnętrznie sprzeczna z uwagi na treść (...) umowy, w którym precyzyjnie wskazane zostały sytuacje skutkujące zwolnieniem Wydzierżawiającego z obowiązku zwrotu poniesionych przez Dzierżawcę nakładów inwestycyjnych, z których żadna nie miała miejsca, a nadto dokonana przez Sąd wykładnia zapisu (...) umowy dzierżawy z dnia 10 lipca 1993 r. pozostaje w sprzeczności z treścią uchwały (...) (...) Rady (...) L. z dnia 24 stycznia 2008 r., na mocy której Gmina L. wyraziła zgodę na sprzedaż w trybie bezprzetargowym lokali użytkowych usytuowanych w budynku przy ul. (...) w L. z zaliczeniem na poczet ceny wartości nakładów poniesionych przez dzierżawców na ich budowę, a także biorąc pod uwagę, iż w umowie brak jest oświadczenia Dzierżawcy, że zrzeka się roszczenia o nakłady poczynione na przedmiotową nieruchomość, ewentualnie, że rozliczenie nakładów nastąpi w inny sposób, np. w czynszu, zaś (...) umowy stanowi, że w kwestiach nieuregulowanych umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego;

II. naruszenie przepisów postępowania, mające wpływ na treść orzeczenia, tj.:

1. art. 217 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 258 i nast. k.p.c. oraz art. 278 k.p.c. poprzez oddalenie wniosków dowodowych z zeznań świadków i z opinii biegłych sądowych, a także wniosku o dołączenie akt sprawy Sądu Okręgowego w (...) I Wydział Cywilny ozn. sygn.(...) oraz Sądu Apelacyjnego w Lublinie I Wydział Cywilny ozn.

sygn. I ACa 106/15, zgłoszonych przez stronę powodową w pozwie i w piśmie procesowym z dnia 15 stycznia 2016 r., których przedmiotem są fakty mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie;

2. art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 217 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 258 i nast. k.p.c. oraz art. 278 k.p.c. poprzez niewyjaśnienie w pisemnym uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia przyczyn, dla których Sąd I instancji oddalił wnioski dowodowe z zeznań świadków i z opinii biegłych sądowych, a także wniosek o dołączenie akt sprawy Sądu Okręgowego w (...) I Wydział Cywilny ozn. sygn. I C (...) oraz Sądu Apelacyjnego w Lublinie I Wydział Cywilny ozn. sygn. I ACa (...), zgłoszone przez stronę powodową w pozwie i w piśmie procesowym z dnia (...) których przedmiotem są fakty mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie.

Wskazując na powyższe zarzuty, powodowie wnieśli o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji z pozostawieniem temuż Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania, w tym za postępowanie apelacyjne, ewentualnie po rozpoznaniu na podstawie art. 380 k.p.c. postanowienia Sądu I instancji o oddaleniu wniosków dowodowych zgłoszonych przez stronę powodową w pozwie i w piśmie procesowym z dnia 15 stycznia 2016 r., wydanego na rozprawie w dniu 07 marca 2016 r. wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku w całości poprzez:

1. zasądzenie od pozwanych in solidum na rzecz powodów solidarnie kwoty 125.979,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia doręczenia pozwanym wniosku o zawezwanie do próby ugodowej w sprawie o sygn. akt (...) Sądu Rejonowego (...) do dnia zapłaty;
2. zasądzenie od pozwanych in solidum na rzecz powodów solidarnie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego za I i II instancję.

W odpowiedzi na apelację pozwany Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta Miasta L. zastępowany przez Prokuratorię Generalną Rzeczypospolitej Polskiej wniósł o oddalenie apelacji oraz zasądzenie od powodów na rzecz pozwanego Skarbu Państwa kosztów postępowania w postępowaniu apelacyjnym.

Na rozprawie odwoławczej pełnomocnicy powodów i Skarbu Państwa podtrzymali powyższe stanowiska, zaś pełnomocnik Gminy L. wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Zaskarżony wyrok podlega uchyleniu a sprawa przekazaniu do Sądu Okręgowego w (...) do ponownego rozpoznania, a to z tego względu, że Sąd Okręgowy nie rozpoznał istoty sprawy.

Nierozpoznanie istoty sprawy zachodzi gdy rozstrzygnięcie sądu pierwszej instancji nie odnosi się do tego, co było przedmiotem sprawy, gdy zaniechał on zbadania materialnej podstawy powództwa albo merytorycznych zarzutów pozwanego, albo merytorycznych zarzutów strony bezpodstawnie przyjmując, że istnieje przesłanka materialnoprawna lub procesowa unicestwiająca roszczenie. Ta ostatnia sytuacja ma miejsce w niniejszym przypadku.

Mianowicie Sąd Okręgowy błędnie uznał, że treść umowy stron wyklucza roszczenie powodów o zwrot nakładów poczynionych na przedmiotową nieruchomość w postaci zabudowy podcieni. W tym zakresie uzasadnione są zarzuty dotyczące naruszenia art. 65 § 1 i 2 k.c. i 676 k.c.

Sąd Apelacyjny podziela ustalenia Sądu Okręgowego co do zawarcia umowy dzierżawy oraz przytoczonego brzmienia jej postanowień, jak też co do stosunków własnościowych, zmian w tym zakresie, oraz jednostek, w których dyspozycji pozostawała pierwotnie przedmiotowa nieruchomość.

Według Sądu Apelacyjnego za ustalony należy także przyjąć fakt, że doszło do zabudowy podcieni budynku przy ul. (...) w L., w wyniku czego powstał tam lokal użytkowy. Potwierdzają to choćby decyzja z (...) roku (k.29) – pozwolenie na użytkowanie pomieszczeń biurowych, treść uchwały Rady Miasta L. z (...) roku (k.31), czy umów dzierżawy i najmu

(k.41, 46), z których wprost wynika istnienie lokalu użytkowego o pow. 42 m⁽²⁾ w podcieniach budynku przy ul. (...) w L..

Natomiast nie jest trafne stanowisko Sądu Okręgowego w zakresie wniosków wyprowadzonych z treści postanowień umowy z 10 lipca 1993 roku, gdyż to, że strony postanowiły, iż zabudowany przez dzierżawcę obiekt położony w L. przy ul. (...) staje się własnością wydierżawiającego (co przecież i tak nastąpiło już z chwilą zabudowy) nie skutkowało automatycznie brakiem po stronie dzierżawcy roszczenia o zwrot wartości nakładów poczynionych na przedmiotową nieruchomość. W tym względzie Sąd Okręgowy z naruszeniem art. 65 § 2 k.c. dokonał błędnej wykładni (...) umowy dzierżawy z dnia 10 lipca 1993 roku, co słusznie podnoszą skarżący.

Zgodnie z art. 65 § 2 k.c. w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, anizeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu.

Nie ulega wątpliwości, że przy interpretacji postanowień umownych stron jedną z podstawowych ról odgrywają reguły językowe, ale obok nich, do ustalenia rzeczywistego zamiaru stron i celu umowy, konieczne jest uwzględnienie całego szeregu innych okoliczności, w tym kontekstu językowego (innych postanowień umowy) oraz sytuacyjnego obejmującego bardzo zróżnicowane elementy, w tym okoliczności złożenia oświadczenia woli, przebieg negocjacji, ale też zachowanie stron po jej zawarciu i sposób wykonywania umowy, itp.

W niniejszym przypadku dane te prowadzą do wniosku, że wolą stron było aby wydierżawiający po upływie okresu dzierżawy dokonał zwrotu poniesionych na zabudowę podcieni kosztów.

Wbrew stwierdzeniom Sądu Okręgowego, z treści (...) umowy („...zabudowany przez Dzierżawcę obiekt stanie się własnością Wydierżawiającego...”) nie można wyprowadzać zasady całkowitego braku obowiązku wydierżawiającego dokonania zwrotu poczynionych nakładów na rzecz dzierżawcy, w szczególności w postaci ich pieniężnej równowartości.

Przede wszystkim postanowienie to w ogóle nie dotyczy kwestii rozliczenia nakładów. Można z niego jedynie wyprowadzić wniosek, że strony umowy z góry ustaliły, że wydierżawiający zatrzyma ulepszenia, a nie będzie już miał wyboru, o jakim mowa w art. 676 k.c. (w zw. z art. 694 k.c.), w tym nie będzie żądać przywrócenia stanu poprzedniego, jak też, że dzierżawca nie będzie uprawniony do zaboru dokonanych nakładów.

Natomiast nie ma w nim mowy o kwestii zapłaty, ale też braku zapłaty ich równowartości. Żadne z postanowień umowy nie dotyczy i nie reguluje zasad rozliczenia z tego tytułu, ale nie ma podstaw, żeby z treści umowy wyprowadzić wniosek, iż wolą stron było odstępstwo od zasady odpłatności za zatrzymane nakłady przewidzianej w art. 676 k.c. (a jak trafnie podnosi autorka apelacji w (...) umowy strony przewidziały, że w sprawach nieuregulowanych niniejsza umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego).

Nie świadczy o tym zapis (...) umowy („...koszty zabudowy podcieni poniesie w pełnej wysokości dzierżawca...), który dotyczył samego momentu wyłożenia środków na zabudowę.

Natomiast jedynym postanowieniem umownym, w którym pojawia się problematyka zwrotu poniesionych przez dzierżawcę nakładów inwestycyjnych jest (...) umowy: w przypadku wypowiedzenia umowy przez dzierżawcę przed upływem terminu umowy wydierżawiający zwolniony jest od zwrotu poniesionych przez dzierżawcę nakładów inwestycyjnych. Zwolnienie to dotyczy również przypadku przewidzianego w (...) (czyli rozwiązanie umowy przez wydierżawiającego z powodu korzystania z przedmiotu dzierżawy sprzecznie z przeznaczeniem i umową).

Tym samym nie można także zgodzić się z Sądem Okręgowym jakoby w świetle postanowień umowy jej strony uznały sytuację obowiązku zwrotu nakładów jako wyjątkową. Niewątpliwie nie wynika to z (...) umowy. Wręcz przeciwnie, jak zaznaczył sam Sąd pierwszej instancji, zapis (...) umowy wymienia enumeratywnie szczególne sytuacje, gdy wydierżawiający jest zwolniony od zwrotu poniesionych przez dzierżawcę nakładów inwestycyjnych .

Skoro tak, to wypływa z tego logiczny wniosek, że strony jako zasadę przyjmowały obowiązek wydierżawiającego dokonania zwrotu nakładów, a zwalniały go od tego jedynie przypadki wymienione w (...) (które tu nie miały zastosowania). Tylko taki może być sens zamieszczenia w umowie tego postanowienia.

Jak trafnie podnoszą skarżący, gdyby zgodnym zamiarem stron było przyjęcie jako zasady braku obowiązku dokonania zwrotu nakładów, to nie wprowadziłyby zapisu (...) określającego jakie sytuacje zwalniają wydierżawiającego z takiego obowiązku – zapis ten byłby wówczas zbędny.

Powyższe stanowisko co do tego, że wolą stron było aby wydierżawiający po upływie okresu dzierżawy dokonał zwrotu poniesionych na zabudowę podcieni kosztów potwierdza także treść uchwały Rady Miasta L. nr (...) z 24 stycznia 2008 roku przewidująca sprzedaż bez przetargu m.in. przedmiotowego lokalu przy zaliczeniu na poczet ceny wartości nakładów poniesionych przez dzierżawców na ich budowę (k. 31).

Dodatkowo należy także wskazać, że tego rodzaju wykładnia jest także zgodna z zasadami doświadczenia życiowego, gdyż trudno uznać, iż powód zdecydowałby się na wybudowanie lokalu na rzecz wydierżawiającego bez późniejszego rozliczenia wyłożonych na ten cel środków i to przy jednoczesnej płatności czynszu za korzystanie z tej nieruchomości.

W takich warunkach należy stwierdzić, że wprawdzie umowa przewidywała, iż nakłady, jakich miał dokonać powód na zabudowę podcieni, miały przejść na wydierżawiającego, ale zakładała także zwrot poniesionych na ten cel środków i to niezależnie od tego jaki charakter przypisać tym nakładom.

Nie skutkuje to jednak automatycznie uwzględnieniem powództwa, gdyż

zachodzi konieczność dokonania analizy innych - podstawowych przesłanek istnienia roszczenia powodów, w tym legitymacji czynnej każdego z nich, legitymacji biernej każdego z pozwanych, rodzaju i zakresu dokonanych nakładów, ich wartości, oraz podniesionego przez jednego z pozwanych zarzutu przedawnienia, czego nie uczynił Sąd Okręgowy i co świadczy o nierozpoznaniu istoty sprawy.

W tym celu Sąd Apelacyjny na mocy art. 386 § 4 k.p.c. uchylił zaskarżony wyrok i sprawę przekazał Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Okręgowy uzupełni postępowanie dowodowe stosownie do wniosków strony powodowej i ewentualnie pozwanych, jeśli takie zgłoszą w dalszym ciągu postępowania i jeśli okażą się istotne.

W tym zakresie uzasadnione są zarzuty apelacji z punktu II. dotyczące naruszenia prawa procesowego w zakresie oddalenia wniosków dowodowych powodów oraz braku wyjaśnienia w uzasadnieniu przyczyn takiego rozstrzygnięcia. Niemniej należy stwierdzić z dużym prawdopodobieństwem, biorąc pod uwagę podstawę oddalenia powództwa, że Sąd Okręgowy uznał te dowody za zbędne dla rozstrzygnięcia. Jednak z uwagi na powyższej wskazaną argumentację należy uznać, że dotyczyły faktów mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia (art.227 k.p.c.).

Stwierdzenie to nie jest aktualne w odniesieniu do wyroku Sądu Apelacyjnego w Lublinie w sprawie I ACa (...) gdyż rozstrzygnięcie w tamtej sprawie nie ma bezpośredniego przełożenia na sytuację stron niniejszego postępowania i to nie tylko ze względu na treść art. 365 § 1 k.p.c. w zw. z art. 366 k.p.c., ale także z uwagi na częściowo inną treść umowy oraz nieco inny stan faktyczny, w szczególności przebieg zdarzeń w związku z zakończeniem obowiązywania umowy.

Natomiast odnosząc się do stanowiska strony pozwanej jakoby opinia biegłego nie mogła być jedynym i samodzielnym źródłem dokonywania ustaleń faktycznych, to należy wskazać, że w niniejszym przypadku przedstawiony materiał dowodowy, w szczególności po jego uzupełnieniu (w tym zeznania powodów, świadków, kosztorys k.76, projekt budowlany k. 191) i dokonaniu oględzin przez biegłego będzie stanowił wystarczającą podstawę do wydania przez biegłego opinii co do zakresu i wartości nakładów. Niemniej jednak należy także zaznaczyć, że dowód ten winien być przeprowadzony dopiero gdy Sąd dojdzie do przekonania, że co do zasady zachodzą podstawy do uwzględnienia powództwa.

Z uwagi na powyższe Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.