

Sygn. akt I ACa 1157/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 grudnia 2012 r.

Sąd Apelacyjny we Wrocławiu – Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Aleksandra Marszałek
Sędziowie:	SSA Grażyna Matuszek SSA Iwona Biedroń (spr.)
Protokolant:	Katarzyna Stalewska

po rozpoznaniu w dniu 19 grudnia 2012 r. we Wrocławiu na rozprawie

sprawy z powództwa **W. L.**

przeciwko **Wojskowej Agencji Mieszkaniowej w W.** zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Legnicy

z dnia 31 sierpnia 2012 r. sygn. akt VI GC 3/11

- 1. prostuje sentencję zaskarżonego wyroku w ten sposób, że w miejsce określenia strony pozwanej "Skarb Państwa – Wojskowa Agencja Mieszkaniowa Oddział (...) we W." wpisuje „Wojskowa Agencja Mieszkaniowa w W.”;**
- 2. oddala obie apelacje;**
- 3. znosi wzajemnie między stronami koszty postępowania apelacyjnego.**

UZASADNIENIE

Powód W. L. domagał się zasądzenia od strony pozwanej Skarbu Państwa Wojskowej Agencji Mieszkaniowej Oddział (...) we W. kwoty 714.578,55 zł tytułem zwrotu nakładów poniesionych na przedmiot najmu. Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Legnicy zasądził od strony pozwanej Skarbu Państwa Wojskowej Agencji Mieszkaniowej Oddział (...) we W. na rzecz powoda W. L. kwotę 295.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 października 2010 r. oraz kosztami procesu w kwocie 16.632 zł, dalej idące powództwo oddalił oraz nakazał stronom aby uiściły na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Legnicy brakujące koszty wynagrodzenia biegłego wypłacone tymczasowo ze środków Skarbu Państwa.

Istotne dla rozstrzygnięcia sprawy ustalenia faktyczne poczynione przez

Sąd Okręgowy przedstawiały się następująco:

W dniu 23 czerwca 1998 r. (w uzasadnieniu Sąd Okręgowy omyłkowo wskazał rok 1009 r.) strony zawarły umowę, w oparciu o którą pozwana oddała powodowi w najem Willę Z. wraz z budynkiem gospodarczym, zaś grunt w dzierżawę w zamian za czynsz w wysokości 2.440 zł miesięcznie, na czas określony, tj. od 1.07.1998 r. do 31.06.2013 r. Nieruchomość miała zostać zagospodarowana i wyremontowana przez powoda na jego koszt, zgodnie z dokumentacją architektoniczną, w terminie 3 lat od podpisania umowy. Podstawą uznania prac miał być protokół odbioru. W przypadku korzystania z nieruchomości przez powoda przez okres 15 lat lub dłużej, wynajmujący nie był zobowiązany do zwrotu najemcy poniesionych nakładów na remont i adaptację obiektu. W przypadku wcześniejszego rozwiązania umowy strona pozwana zobowiązana była do zwrotu nakładów, przy zaktualizowaniu ich wartości zgodnie z cenami obowiązującymi w dniu rozwiązania umowy, pomniejszonymi o amortyzację.

Powód w oparciu o dostarczony przez stronę pozwaną projekt techniczny prowadził w obiekcie prace adaptacyjne i remontowe.

W dniu 2.04.1999 r. zgłosił w Urzędzie Miejskim rozpoczęcie prac budowlanych, uzyskał też zgodę Wojewódzkiego Oddziału Służby Ochrony Zabytków na naprawę dachu, elewacji, rynien i rur spustowych.

W zakres wykonanych przez powoda na swój koszt prac adaptacyjnych, modernizacyjnych i remontowych wchodziły min. prace remontowe piwnic, częściowa renowacja stolarki okiennej i drzwiowej, przełożenie pokrycia dachowego i położenie częściowo nowej dachówki, budowa kominów, uzupełnienie rynien, kładzenie posadzek i glazury, budowanie ścianek działowych, malowanie ścian i sufitów, prace z zakresu naprawy tynków, wymiana kotła co, doprowadzenie czynnika grzewczego do pomieszczeń, doprowadzenie instalacji wodnej i kanalizacyjnej do nowo wykonanych pomieszczeń, częściowa jej wymiana, wykonanie instalacji elektrycznych, zamontowanie nowych urządzeń sanitarnych w łazienkach, prace przy naprawie elewacji i ogrodzenia, położenie wykładzin dywanowych na II piętrze, prace przy ociepleniu jednej ze ścian budynku.

Strona pozwana na bieżąco kontrolowała wykonywanie prac remontowych przez powoda.

Do połowy 2001 r. wykonano większość wyżej opisanych prac remontowych. W dniu 30.06.2001 r. dokonano odbioru prac remontowych wykonanych przez powoda. W odbiorze nie uczestniczyła strona pozwana. Sporządzono wykaz wykonanych prac.

W dniu 6 marca 2002r. strony podpisały aneks nr (...) do umowy z dnia 6.03.2002r., w którym stwierdzono, że nieruchomość zostanie zagospodarowana i wyremontowana przez firmę powoda na jego koszt i własnym staraniem, zgodnie z wykazem prac stanowiącym załącznik nr 1 do aneksu (po uzyskaniu na to zgody wynajmującego), w terminie do dnia 28 czerwca 2003r. Podstawą uznania wykonanych prac miał być protokół ich odbioru sporządzony w obecności pracownika WAM. Pozwany był uprawniony do rozwiązania umowy najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia min. w przypadku zwłoki przez najemcę w zapłacie czynszu i pozostałych opłat przez okres dwóch miesięcy. Postanowiono, że w przypadku wcześniejszego rozwiązania umowy strona pozwana dokona zwrotu poniesionych nakładów na remont, które zostaną wykonane za jej zgodą przy czym wartość remontu zostanie ustalona na podstawie cen obowiązujących w dniu rozwiązania umowy, przy uwzględnieniu stopnia zużycia. W załączniku nr 1 do aneksu wskazano na prace polegające na: naprawie zniszczonego w czasie odśnieżania ogrodzenia wzdłuż ulicy (...), naprawie dachu i obróbek blacharskich uszkodzonych w czasie zimy i remoncie łazienki na II piętrze.

W dniu 31.10.2003 r. doszło do odbioru wykonanych w willi Z. prac remontowych, z udziałem przedstawicieli strony pozwanej.

W Notatce służbowej stwierdzono, że prace wynikające z załącznika do aneksu nr (...) do umowy nr (...) zostały przez najemcę wykonane. Po przeglądzie potwierdzono też wykonanie prac opisanych w wykazie załączonym do niniejszej notatki. Wykaz obejmował wszystkie prace opisane w wykazie z 30.06.2001 r. oraz dodatkowe prace. Wykaz podpisali reprezentanci strony pozwanej.

W piśmie z dnia 30.06.2005 r. strona pozwana potwierdziła fakt poniesienia przez powoda pewnych nakładów i wykonania prac remontowych i wezwała go do przedłożenia dokumentacji obrazującej wykonanie prac zgodnie ze sztuką budowlaną i z przepisami prawa.

W piśmie z dnia 21.06.2010r. strona pozwana złożyła powodowi oświadczenie o wypowiedzeniu umowy z winy najemcy, ze względu na zaległości czynszowe w łącznej kwocie 8.555,50 zł.

W dniu 22 września 2010r. strony podpisały protokół przejęcia- przekazania nieruchomości zabudowanej położonej przy ul. (...) w S..

Nakłady poniesione przez powoda na nieruchomość zostały wykonane częściowo ze złej jakości materiałów, niedbale, niezgodnie ze sztuką budowlaną co powodowało ich niszczenie i szybsze zużywanie się.

Część prac, takich jak ocieplenie ścian czy remont i renowacja podbitki na dachu nie została ukończona, co powodowało, że poniesione w tym celu nakłady pozostawały bez wartości. Na zużycie prac wpływała również ich wieloletnia eksploatacja przez najemcę i brak odpowiedniej konserwacji. Z powyższych względów, całkowitemu zużyciu na moment zwrotu obiektu uległy powłoki malarskie i tapety, wykładziny dywanowe i z tworzywa sztucznego, różne roboty zewnętrzne (w tym ogrodzenie). Instalacja elektryczna, jako zupełnie niesprawna, na moment zwrotu nie posiadała żadnej wartości (100% zużycia). Podobnie prace przy elewacji, wykonaniu instalacji odgromowej, budowie kominów nie podnosiły na moment zwrotu nieruchomości

w wartości obiektu, gdyż zostały wykonane wadliwie i uległy zużyciu.

Niektóre nakłady uległy dewastacji lub demontażowi, tak jak urządzenia sanitarne czy nakłady poczynione w piwnicy. Wadliwie położono posadzki, wykonano instalacje CO czy kotłownię. Powodowało to, że tynki i oblicowania wykonane przez powoda uległy 20% zużyciu, podłoga i posadzki 60% zużyciu, instalacja wodociągowa

z przyłączami i urządzeniami 60% zużyciu, podobnie jak kanalizacja i przyłącza oraz instalacja centralnego ogrzewania. Istotnemu, 40% zużyciu uległy ścianki działowe wykonane z nietrwałego

regipsu. W 80% zużyły się elementy ślusarsko

- malarskie. Biegła sądowa wartość nakładów poniesionych w budynku przez powoda, według stanu na dzień 22.09.2010r., przy uwzględnieniu stopnia zużycia tych nakładów, oszacowała na kwotę 295.000,00 zł, stwierdzając, że powód poniósł w budynku 18,94 % nakładów z uwzględnieniem ich zużycia.

Przy takich ustaleniach faktycznych Sąd Okręgowy uznał, że roszczenie powoda zasługuje na uwzględnienie jedynie w części.

Sąd Okręgowy wskazał, że strony w umowie najmu z dnia 23 czerwca 1998 r. odmiennie niż przewiduje to art. 676 k.c., ustaliły zasady zwrotu nakładów na rzecz najętą. Strona pozwana zobowiązała się do zwrotu nakładów na remont i adaptację w przypadku rozwiązania umowy przed upływem 15 lat od chwili zawarcia umowy najmu, potwierdzając swoje zobowiązanie także w zawartym do umowy aneksie.

Sąd Okręgowy uznał, że powód mógł domagać się zwrotu poczynionych nakładów, skoro strona pozwana wypowiedziała umowę najmu przed upływem terminu 15 lat od chwili zawarcia umowy.

Sąd Okręgowy wskazał, że powód wykonywał prace na podstawie projektu technicznego, dostarczonego mu przez pozwaną, większość prac została wykonana w terminie 3 lat od podpisania umowy najmu.

W ocenie Sądu Okręgowego umowa łącząca strony nie przewidywała,

że protokół odbioru prac ma być sporządzony przy udziale pozwanej, z tego względu Sąd ten przyjął, że protokół odbioru z dnia 30.06.2001 r. (jednostronny)

był wystarczający aby powód mógł domagać się rozliczenia wymienionych w nim nakładów. Sąd Okręgowy wskazał, że i tak doszło do protokolarnego odebrania prac wymienionych w jednostronnym protokole

z dnia 30.06.2001 r., co wynika jednoznacznie z treści protokołu sporządzonego w dniu 31.10.2003 r. przy udziale przedstawicieli strony pozwanej.

Protokół ten obejmował zarówno prace wymienione w załączniku do aneksu do umowy jak i prace wymienione w protokole z dnia 30.06.2001 r.

Sąd Okręgowy przyjął, że wyliczenie zwrotu nakładów winno uwzględniać czy poczynione nakłady zwiększają wartość lub użyteczność rzeczy, skoro z umowy stron wynika, że zwrot nakładów miał uwzględniać amortyzację.

Z tego względu Sąd Okręgowy przyjął, że nie wysokość kosztów remontu poniesionych przez powoda lecz wartość jaką przedstawiają nakłady

przy uwzględnieniu stopnia ich zużycia stanowi podstawę do określenia kwoty jaką z tego tytułu winna zwrócić powodowi strona pozwana.

Wartość nakładów została przyjęta przez Sąd Okręgowy w oparciu o opinię biegłej sądowej, którą poprzedziły oględziny i obmiary dokonane w trybie zabezpieczenia dowodu. Sąd Okręgowy uznał sposób wyliczenia wartości nakładów przez biegłą

za prawidłowy, podkreślając, że zarzuty stron okazały się bezzasadne w świetle ustnych wyjaśnień złożonych przez biegłą na rozprawie.

Sąd Okręgowy nie uwzględnił zarzutu pozwanej, iż wykonane przez powoda prace stanowiły samowolę budowlaną, wskazując, że organ nadzoru budowlanego samowoli budowlanej nie stwierdził.

Sąd Okręgowy wskazał, że podnosząc twierdzenia o pogorszeniu rzeczy

w chwili jej zwrotu, strona pozwana nie sformułowała z tego tytułu żadnego zarzutu który mogły być przedmiotem oceny Sądu.

Sąd Okręgowy uwzględnił w części powództwo do kwoty 295.000 zł

z odsetkami od 1.10.2010 r. na podstawie art. 676 k.c., art. 694 k.c., art. 481 k.c.

i art. 455 k.c. oraz postanowień umowy z dnia 23.06.1998 r. i aneksu do umowy, oddalając powództwo w pozostałej części.

Orzeczenie o kosztach procesu Sąd Okręgowy wydał w oparciu

o art. 100 k.p.c. rozdzielając je stosunkowo, oraz w oparciu o art. 83 ust. 2 w zw.

z art. 113 ust. 1 u.k.s.c. w zakresie kosztów opinii biegłej.

Powyższy wyrok zaskarżyły obie strony.

Powód zaskarżył wyrok w części tj w pkt II, III i IV zarzucając naruszenie

art. 676 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie przez Sąd Okręgowy, że zasadny jest zwrot tylko części kwoty odpowiadającej podniesionym nakładom

na nieruchomości, naruszenie art. 227 § 1 k.p.c. poprzez nieprzeprowadzenie dowodu z kolejnej opinii biegłego z zakresu budownictwa na okoliczność wysokości kosztów poniesionych przez powoda w zakresie nakładów ulepszających

na wynajętą nieruchomość, art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. poprzez przekroczenie przez Sąd Okręgowy granic swobodnej oceny dowodów i oparcie

się na opinii budzącej zasadnicze zastrzeżenia w przedmiocie kryteriów zgodności

z zasadami logiki, i wiedzy powszechnej, poziomu wiedzy biegłego, podstaw teoretycznych opinii, a także sposobu motywowania oraz stopnia stanowczości wyrażonych w niej wniosków, art. 217 § 1 k.p.c. w zw. z art. 380 k.p.c. i art.

162 k.p.c. poprzez ich niezastosowanie i pominięcie wniosku powoda o dopuszczenie dowodu z kolejnej opinii biegłego z zakresu budownictwa w sytuacji, gdy sporządzona opinia budzi zasadnicze wątpliwości, a opinia uzupełniająca nie wyjaśniła zastrzeżeń powoda do opinii.

W oparciu o powyższe zarzuty powód wniosł o zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda dalszej kwoty 244.924 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1.10.2010 r. wraz z kosztami procesu za obie instancje.

Ponadto powód wniosł o dopuszczenie dowodu z kolejnej opinii biegłego z zakresu budownictwa na okoliczność wartości nakładów poczynionych przez powoda na przedmiot najmu według wartości na dzień zwrotu budynku przy uwzględnieniu stopnia zużycia tych nakładów.

Strona pozwana zaskarżyła wyrok w części tj w zakresie pkt I, III i IV zarzucając naruszenie art. 38 k.c. poprzez przyjęcie, że osoby podpisujące protokół z dnia 31.10.2003 r. były uprawnione do złożenia oświadczenia woli w imieniu pozwanej, naruszenie art. 60 k.c. poprzez przyjęcie, że pozwany wyraził zgodę na dokonywanie przez powoda nakładów na nieruchomości poprzez skwitowanie robót budowlanych, naruszenie art. 65 § 2 k.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie i błędną wykładnię polegającą na przekroczeniu zasad wykładni, umowy najmu łączącej strony i przyjęciu, że sposób rozliczenia nakładów na nieruchomość dotyczył wszystkich nakładów poniesionych przez powoda w każdym czasie, bez konieczności uzyskania zgody pozwanej, jak również że zapis ten dotyczył wszelkich kosztów poniesionych przez powoda – tj zarówno kosztów ulepszeń, napraw koniecznych jak i kosztów związanych z utrzymaniem przedmiotu najmu, naruszenie art. 662 § 2 k.c. poprzez jego niezastosowanie i przyjęcie, że drobne nakłady poczynione przez najemcę winny zostać rozliczone jak nakłady ulepszające, naruszenie art. 663 k.c. poprzez jego niezastosowanie i przyjęcie, że nakłady konieczne powinny zostać rozliczone jak nakłady ulepszające, naruszenie art. 675 § 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie i nieuwzględnienie faktu, że nieruchomość nie została zwrócona w stanie niepogorszonym, naruszenie art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie podczas gdy umowa stron została rozwiązana z wyłącznej winy powoda i jego roszczenie związane z trwaniem umowy przez okres krótszy niż 15 lat w świetle art. 5 k.c. nie zasługuje na uwzględnienie, naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez nierozważenie całokształtu zebranego materiału a także sprzeczność ustaleń z zebrany materiałem w zakresie okoliczności opisanych jako naruszenie prawa materialnego w tym w szczególności w zakresie charakteru poniesionych przez powoda nakładów jako koniecznych, użytecznych i bieżących. Pozwana podniosła również zarzut przedawnienia w oparciu o art. 118 k.c.

W oparciu o powyższe zarzuty pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części poprzez oddalenie powództwa i zasądzenie na rzecz pozwanej kosztów procesu za obie instancje ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji.

W toku postępowania apelacyjnego strona pozwana złożyła wniosek o odrzucenie pozwu z uwagi na brak legitymacji biernej.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacje obu stron nie zasługiwały na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności rozważenia wymaga kwestia oznaczenia strony pozwanej.

Zgodnie z art. 8 ust. 3 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (jedn. tekst: Dz. U. z 2010 r. Nr 206, poz. 1367 ze zm. - dalej: "u.z.S.Z.R.P.") Wojskowa Agencja Mieszkaniowa jest osobą prawną a nie jednostką organizacyjną Skarbu Państwa. Jako osoba prawna Wojskowa Agencja Mieszkaniowa ma zdolność prawną, zdolność do czynności prawnych oraz zdolność sądową i procesową. Tym samym uznać trzeba, że stroną postępowania jest w niniejszej sprawie Wojskowa Agencja Mieszkaniowa a nie Skarb Państwa przez tę Agencję reprezentowany.

W toku postępowania przed Sądem pierwszej instancji strona pozwana była oznaczona jako Skarb Państwa – Wojskowa Agencja Mieszkaniowa. Pełnomocnictwo dla pełnomocników procesowych zostało udzielone do działania w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa. W toku postępowania apelacyjnego pełnomocnik procesowy złożył pełnomocnictwo udzielne przez Dyrektora Oddziału Regionalnego Wojskowej Agencji Mieszkaniowej (k.928), działającego w oparciu o pełnomocnictwo Prezesa Wojskowej Agencji Mieszkaniowej (k.929), do działania w imieniu i na rzecz Wojskowej Agencji Mieszkaniowej. Ponadto Dyrektor Oddziału Regionalnego Wojskowej Agencji Mieszkaniowej zatwierdził wszystkie czynności dokonane w sprawie przez działających pełnomocników procesowych.

Sąd Apelacyjny podziela pogląd wyrażony w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 4 kwietnia 2012 r. (sygn. akt I CSK 8/12), w sprawie o analogicznym stanie faktycznym, o dopuszczalności w takiej sytuacji sprostowania oznaczenia strony w oparciu o art. 350 k.p.c.

Nie ma przy tym znaczenia, że Sąd Okręgowy jedynie powielił błędne określenie strony pozwanej podane przez powoda, skoro w toku całego postępowania jasnym było, że powód swoje roszczenia kieruje wobec Wojskowej Agencji Mieszkaniowej, z którą łączyła go umowa najmu. Błędne określenie przez powoda Agencji jako *stationes fisci* w rozumieniu art. 67 § 2 k.p.c. nie może zmienić oceny, że swoje roszczenia powód kierował wobec Agencji jako wynajmującego, odwołując się do postanowień umowy najmu łączącej strony.

W ocenie Sądu Apelacyjnego w sytuacji, gdy w toku całego postępowania przed Sądem Okręgowym kwestia ta nie była sporna, Wojskowa Agencja Mieszkaniowa podjęła obronę (odwołując się do własnych czynności prawnych) a co więcej w toku postępowania apelacyjnego Agencja udzieliła prawidłowego pełnomocnictwa procesowego i zatwierdziła wszystkie czynności pełnomocników procesowych dokonane w toku dotychczasowego postępowania, zasadnym było uznanie,

że pozwaną w sprawie była w istocie Wojskowa Agencja Mieszkaniowa, błędnie oznaczona jako *stationes fisci*, co pozwalało na dokonanie sprostowania oznaczenia strony pozwanej przez Sąd Apelacyjny.

Przechodząc do oceny zarzutów apelacyjnych na wstępie rozważyć należy zarzut strony pozwanej, która domagała się odrzucenia pozwu z uwagi na brak legitymacji biernej.

Zarzut ten jest bezzasadny. Przesłanki odrzucenia pozwu wymienia art. 199 k.p.c. Zaliczyć do nich trzeba także brak jurysdykcji krajowej (art. 1099 i 1105 k.p.c.) oraz niezłożenie przez powoda-cudzoziemca kaucji na zabezpieczenie kosztów procesu, tzw. kaucji aktorycznej (art. 1124 § 3 k.p.c.).

Legitymacja procesowa (bierna lub czynna) należy do przesłanek materialnych (merytorycznych), przez które należy rozumieć okoliczności stanowiące w świetle norm prawa materialnego warunki poszukiwania ochrony prawnej na drodze sądowej. Skoro legitymacja procesowa jest przesłanką merytoryczną, o której istnieniu przesądzają przepisy prawa materialnego, mające zastosowanie

w konkretnym stanie faktycznym, nie zaś przepisy procesowe, jej brak nie prowadzi do odrzucenia pozwu lecz do oddalenia powództwa.

Gdyby rozważać zarzut strony pozwanej jako zarzut braku legitymacji biernej mający prowadzić do oddalenia powództwa, to zauważyć trzeba, że treść umowy najmu a w szczególności zapisy § 1 pkt 3 umowy „Wojskowa Agencja Mieszkaniowa oddaje w najem...” jednoznacznie wskazuje, że choć właścicielem nieruchomości jest Skarb Państwa to stroną umowy najmu była Wojskowa Agencja Mieszkaniowa

a zatem roszczenia mające podstawę w umowie najmu winny być kierowane właśnie do Agencji jako pozwanej, co przesądza legitymację bierną pozwanej w niniejszej sprawie. Dodać trzeba, że Agencja jest odrębnym od Skarbu Państwa podmiotem prawa, któremu powołana wyżej ustawa przyznała osobowość prawną (art. 33 k.c.)

i już chociażby z tego względu nie można jej przypisać statusu *stationes fisci*

w rozumieniu art. 67 § 2 k.p.c. Agencja wyposażona została w samodzielność gospodarczą (art. 19 u.z.S.Z.R.P, realizuje zadania własne, do których należy przede wszystkim gospodarowanie powierzonym jej mieniem Skarbu Państwa i występuje na zewnątrz z mocy art. 15 ust. 1 u.z.S.Z.R.P jako dysponent określonego prawa,

z tego względu uznać należy, że Wojskowa Agencja Mieszkaniowa posiada legitymację bierną w niniejszej sprawie (tak też Sąd Najwyższy w wyroku

z dnia 13.01.2010 r., sygn. akt II CSK 323/09)

Następnie rozważyć należało podniesione w obu apelacjach zarzuty naruszenia prawa procesowego, których konsekwencją miały być w ocenie skarżących błędne lub niepełne ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego, gdyż jedynie w prawidłowo ustalonym stanie faktycznym możliwa jest ocena poprawności zastosowania prawa materialnego.

Zarzuty apelacji powoda polegają na próbie podważenia sporządzonej w sprawie opinii biegłej i w konsekwencji na domaganiu się dopuszczenia dowodu z opinii innego biegłego, którego to wniosku Sąd Okręgowy nie uwzględnił.

Potrzeba przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego dla oszacowania wartości nakładów na przedmiot najmu nie budziła żadnych wątpliwości, gdyż ocena tej okoliczności niewątpliwie wymagała wiadomości specjalnych.

Przeprowadzony dowód w postaci sporządzonej przez biegłą opinii został właściwie oceniony przez Sąd Okręgowy, który zasadnie przyjął, że opinia biegłej w sposób rzetelny i wyczerpujący określa wartość nakładów podlegających zwrotowi przez wynajmującego.

Powód w apelacji powielił zarzuty jakie do opinii zgłosił w piśmie procesowym z dnia 31.05.2012 r., co do których biegła ustosunkowała się w opinii ustnej uzupełniającej na rozprawie w dniu 17.08.2012 r. (e-protokół, k. 866), a Sąd Okręgowy uznał, że stanowisko biegłej w sposób wyczerpujący i przekonujący zastrzeżenia te wyjaśnia. Ponowne zgłoszenie w postępowaniu apelacyjnym

tych samych zarzutów jakie strona podniosła przed Sądem Okręgowym nie może być uznane za wystarczające do podważenia stanowiska Sądu Okręgowego, który uznał opinię za prawidłową. Strona chcąc skutecznie stanowisko Sądu Okręgowego zakwestionować winna zatem nie tyle powielić te same zarzuty które

już były przedmiotem ustosunkowania się biegłego i oceny Sądu Okręgowego,

co w sposób wyraźny wskazać dlaczego uważa, że biegła ustosunkowując

się do zarzutów powoda do opinii, w sposób logiczny i zgodny z powszechnymi zasadami wiedzy zarzutów tych nie wyjaśniła. Ograniczenie się przez powoda

do „przeskanowania” w apelacji treści pisma procesowego z dnia 31.05.2012 r., które było już przedmiotem oceny biegłej i Sądu Okręgowego, pozwala

na stwierdzenie, że zarzuty powoda stanowią jedynie polemikę ze stanowiskiem Sądu Okręgowego, która nie może odnieść zamierzonego skutku.

Powtarzanie tych samych zarzutów, zamiast zgłoszenia zarzutów do opinii uzupełniającej złożonej przez biegłą na rozprawie, w żadnym razie nie jest wystarczające do podważenia tez opinii uzupełniającej, w której biegła w sposób wyczerpujący i szczegółowy odniosła się do każdego podniesionego przez powoda zarzutu.

I tak zasadniczy zarzut powoda do opinii biegłej, polegający na przyjęciu stopnia zużycia nakładów odbiegającego od norm przewidzianych w instrukcji (...) biegła trafnie wyjaśniła wskazując, że stopień zużycia nakładów opierała na ustalonym - w opinii sporządzonej w trybie zabezpieczenia dowodu - stanie nieruchomości, a nie na normach szacunkowych przewidzianych we wskazanej instrukcji. Biegła w trakcie ustnych wyjaśnień na rozprawie szczegółowo uzasadniała przyczyny dla których przyjęła znaczny stopień zużycia nakładów, wskazując, że prace budowlane były źle wykonane, a użyte materiały były złej jakości. W odniesieniu do wielu prac wykonanych przez powoda stopień zużycia wynosił 100 % - np. instalacja elektryczna. Nieuznanie wielu prac wykonanych przez powoda spowodowane było przyjęciem przez biegłą, że prace wykonane były wadliwie bądź tym, że powód nie wykazał aby prace faktycznie zostały wykonane co dotyczy np. użycia rusztowań przy remoncie dachu, wykonania gąsiorów. Część zarzutów powoda, dotycząca nieuznania prac, stoi w oczywistej sprzeczności z treścią opinii np. koszty wymiany krokwi zostały w opinii uwzględnione. Powód podniósł też zarzuty błędów rachunkowych opinii, do czego w opinii uzupełniającej biegła przekonująco się odniosła. Biegła wskazała, że brak było podstaw do zastosowania innego niż przyjęty w opinii wzoru obliczania nakładów, czy też do stosowania narzutów wskazanych przez powoda. Ponoszone ponownie przez powoda zarzuty związane z zestawieniem ujętym w tabeli nr 4 do opinii, świadczą o niezrozumieniu opinii biegłej – przyjęte przez biegłą proporcje wykonanych robót odnoszą się do całości wykonanych prac a nie do ich poszczególnych elementów, np. udział dachu 23% nie odnosi się do prac polegających na naprawie dachu. lecz do kosztów wszystkich prac wykonanych przez powoda. Było to na tyle jasno wytłumaczone przez biegłą, że ponowne podnoszenie w postępowaniu apelacyjnym tych samych zarzutów ocenić trzeba jako nieporozumienie.

Reasumując przyjmując należy, że dokonując oceny dowodu z opinii biegłej Sąd Okręgowy nie naruszył reguł przewidzianych w art. 233 § 1 k.p.c. Zauważyć przy tym trzeba, że z uwagi na specyfikę dowodu z opinii biegłego, ocena tego dowodu jest o tyle ograniczona, że nie może wkraczać w zakres wymagający wiedzy specjalnej. Opinia biegłego podlega ocenie według kryteriów zgodności z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziomu wiedzy biegłego, podstaw teoretycznych opinii a także sposobu motywowania oraz stopnia stanowczości wyrażonych w opinii wniosków. Stosując powyższe kryteria nie sposób podważyć stanowiska Sądu Okręgowego, który uznał opinię biegłej za rzetelną i właściwie wyjaśniającą okoliczności na jakie dowód ten był powołany, a powołane przez powoda ponownie te same argumenty w sposób przekonujący tego stanowiska nie podważają.

W kontekście powyższego, nie podlegał uwzględnieniu wniosek powoda o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego, jak też wiążący się z powyższym wnioskiem zarzut naruszenia art. 217 § 1 k.p.c. w zw. z art. 380 k.p.c. i art. 162 k.p.c. oraz art. 227 k.p.c. Sąd ma obowiązek dopuszczenia dowodu z innej opinii gdy zachodzi taka potrzeba (art. 286 k.p.c.), a więc gdy opinia którą dysponuje zawiera istotne luki, nie odpowiada na postawione pytania jest niejasna czy nieweryfikowalna tj gdy przedstawione tezy opinii nie pozwalają na kontrolę toku rozumowania, który doprowadził do wniosków końcowych (zob. postanowienie Sadu Najwyższego z dnia 19.08.2009 r., III CSK 7/09). W żadnym razie nie można przyjmując, aby treść art. 217 § 1 k.p.c. zobowiązywała sąd do dopuszczenia dowodu z opinii innego biegłego, wtedy gdy opinia jest niekorzystna dla strony wnoszącej o to lub gdy strona nie uznaje argumentacji biegłego. W świetle powyższych uwag, wniosek powoda o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego nie zasługiwał na uwzględnienie, gdyż zarzuty powoda do opinii stanowiły powielenie zarzutów podniesionych w postępowaniu przed Sądem Okręgowym, do zarzutów tych biegła się odniosła w sposób przekonujący w opinii ustnej, a w apelacji powód skutecznie opinii uzupełniającej nie podważył.

Z kolei strona pozwana kwestionowała ustalenia faktyczne w sprawie wskazując, że w opinii biegłej jako nakłady podlegające rozliczeniu ujęto także nakłady bieżące obciążające najemcę oraz nakłady konieczne. Jeżeli chodzi o nakłady bieżące obciążające najemcę, to zauważyć trzeba, że w apelacji strona pozwana nawet nie wskazywała jakie konkretnie nakłady tego rodzaju zostały uwzględnione przez biegłą w sporządzonej opinii. Wbrew ogólnikowym twierdzeniom pozwanej, biegła takich nakładów nie uwzględniła o czym przekonuje zawarta w opinii pisemnej tabela nr 5 (k. 709) oraz ustna opinia uzupełniająca biegłej.

I tak nakłady polegające na malowaniu ścian nie zostały uwzględnione w ostatecznym rozliczeniu z uwagi na ich całkowite zużycie, zatem nie wpłynęły na wysokość uwzględnionego przez Sąd Okręgowy roszczenia.

Biegła stanowczo wykluczyła aby pozostałe, uwzględnione nakłady miały charakter napraw bieżących.

Podkreślić też trzeba, że umowa najmu przewidywała jednakowy sposób rozliczenia nakładów ulepszących przedmiot najmu i nakładów koniecznych (o czym będzie mowa w dalszej części uzasadnienia), z tego względu odrębne kwalifikowanie nakładów poniesionych przez powoda na nakłady konieczne i ulepszenia nie było konieczne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Wobec powyższych uwag, uznać należało, że dokonane przez Sąd Okręgowy ustalenia faktyczne są zgodne z materiałem sprawy i opierają się na prawidłowej ocenie dowodów przy dokonywaniu której Sąd Okręgowy nie naruszył reguł przewidzianych w art. 233 § 1 k.p.c. Z tego względu Sąd Apelacyjny przyjął je za podstawę swojego rozstrzygnięcia.

Przechodząc do oceny zarzutów naruszenia prawa materialnego w pierwszej kolejności rozważyć należy jako zarzuty dalej idące zarzuty podniesione w apelacji strony pozwanej.

Strona pozwana podnosząc zarzut naruszenia art. 65 § 2 k.c. wskazała na błędną wykładnię umowy stron, dokonaną przez Sąd Okręgowy.

Zarzutu tego nie można podzielić. Prawidłowa wykładnia umowy powinna – zgodnie z art. 65 § 2 k.c. uwzględniać w pierwszym rzędzie badanie zgodnego zamiaru stron

i celu umowy. Nie może też pomijać tekstu umowy, którego sens należy ustalać za pomocą językowych reguł znaczeniowych. Należy przy tym brać pod uwagę nie tylko kontrowersyjny fragment tekstu, lecz także inne postanowienia umowy i uwzględniać związki treściowe pomiędzy poszczególnymi postanowieniami a zarazem pozatekstowe okoliczności np. rokowania poprzedzające zawarcie umowy, zgodne rozumienie jej postanowień i ich wykonywanie (zob. też wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 marca 2011 r., IV CSK 377/10).

Wbrew stanowisku pozwanej umowa, przed zmianą dokonaną aneksem, nie przewidywała aby na wykonanie prac remontowych nieruchomości powód miał uzyskiwać odrębną zgodę wynajmującego. Pozwana ogólną zgodę na wykonywanie przez powoda prac remontowych wyraziła w § 5 pkt 1 umowy najmu, przekazała

też powodowi dokumentację techniczną według której prace remontowe były przez powoda wykonywane. Trafnie więc, wobec nie budzącej wątpliwości treści umowy uznał Sąd Okręgowy, że powód do czasu podpisania aneksu do umowy nie musiał uzyskiwać odrębnej zgody strony pozwanej na wykonanie poszczególnych prac remontowych. Także wprowadzona aneksem zmiana pkt 1 § 5 umowy wskazuje, że do wejścia w życie aneksu strony nie przewidywały potrzeby uzyskiwania odrębnej zgody - gdyby było inaczej sporządzanie aneksu byłoby zbędne.

Jak wynika z ustaleń faktycznych na prace wykonane już po podpisaniu aneksu powód zgodę uzyskał, o czym świadczy załącznik nr 1 do aneksu czy pismo z dnia 30.09.2005 r.

Zgodnie z § 5 pkt 1 umowy najmu (w jej pierwotnym brzmieniu) podstawą uznania wykonanych prac remontowych miał być protokół odbioru.

Sformułowanie „protokół odbioru” jakiego użyto w umowie jest niejednoznaczne, może bowiem chodzić o protokół odbioru jaki z reguły sporządza się przy robotach budowlanych pomiędzy inwestorem a wykonawcą robót (czyli w realiach niniejszej sprawy bez udziału wynajmującego) bądź o protokół sporządzony z udziałem pozwanej jako wynajmującego. Sąd Okręgowy przyjął, że umowa nie przewidywała aby protokół miał być sporządzony z udziałem przedstawicieli pozwanej, kierując

się - jak należy przypuszczać - tym, że dopiero w aneksie do umowy wprowadzono zapis, że protokół ma być sporządzony przy udziale przedstawicieli pozwanej. Niezależnie od tego jakie znaczenie należy przypisać zapisom pkt 1 § 5 umowy najmu (w jej pierwotnym brzmieniu), podkreślić trzeba, że protokół z udziałem przedstawicieli pozwanej obejmujący także wszystkie prace ujęte w jednostronnym protokole z dnia 30.06.2001 r. został sporządzony w dniu 31.10.2003 r.

Niezasadny jest zarzut pozwanej, dotyczący naruszenia art. 38 k.c. poprzez uznanie, przez Sąd Okręgowy, że osoby biorące z ramienia pozwanej udział

w sporządzeniu protokołu z dnia 31.10.2003 r. były upoważnione do składania oświadczeń woli. Sąd Okręgowy nie przyjął wszakże protokół z dnia 31.10.2003 r. zawiera oświadczenia woli. Protokół ten dokumentował w sposób przewidziany umową pewien stan faktyczny, a mianowicie zakres robót wykonanych przez powoda. W żadnym razie Sąd Okręgowy nie przyjął, aby w protokole składane były oświadczenia woli co czyni zarzut naruszenia art. 38 k.c. bezzasadnym.

Okoliczność, że sporządzenie protokołu zgodnie z zapisami umowy stanowiło podstawę rozliczenia między stronami prac ujętych w protokole nie oznacza,

że osoby podpisujące protokół składały oświadczenie woli.

Powoływanie w tym kontekście przez stronę pozwaną zarzutu naruszenia

art. 60 k.c. także nie może odnieść zamierzonego skutku, skoro jak już wyżej wskazano protokół oświadczeń woli nie zawierał.

Obecnie strona pozwana twierdzi, że prace wykonywane przez powoda przed zawarciem aneksu nr (...) były wykonywane samowolnie, bez jej zgody.

Jak już wyżej wskazano, umowa (w jej pierwotnym brzmieniu) takiego wymogu

nie przewidywała, zawierając ogólną zgodę na wykonywanie prac budowlanych

i odsyłając do protokołu odbioru prac jako podstawy do ich rozliczenia.

Skarżąca pomija także zeznania świadków M. i C., którzy zeznali, że pozwana na bieżąco kontrolowała wykonywanie prac remontowych przez powoda, pomija też fakt przekazania powodowi dokumentacji technicznej

w oparciu o którą prace były prowadzone a nawet treść własnych pism

kierowanych do powoda (pismo pozwanej z dnia 30.06.2005 r. k. 242).

Co więcej, z zeznań słuchanego w charakterze strony pozwanej L. G. (k. 675) wynika, że odbiór robót w 2003 r. był przez niego zainicjowany, tym samym osoby biorące udział w odbiorze niewątpliwie były umocowane do dokonania tej czynności. Jednocześnie wskazać należy, że kwestionowanie przez pozwaną protokołu z 2003 r. jako dokumentu z którego nie wynika ani jakość robót

ani ich obmiar, jest bezprzedmiotowe w sytuacji, gdy szczegółowy zakres prac wykonanych przez powoda został ustalony w drodze opinii biegłej sporządzonej

w trybie zabezpieczenia dowodu, przy czym biegła uwzględniała tylko te prace, które były wskazane w protokole z 2003 r.

W świetle wyżej wskazanych dowodów uznać należało iż zarzut, wykonywania przez powoda prac remontowych „samowolnie” oraz zarzut niewykazania zakresu wykonanych przez powoda prac, nie ma oparcia w materiale sprawy.

Nie można też podzielić zarzutów pozwanej, iż powód winien dokonać kwalifikacji wykonanych robót jako nakładów użytecznych, koniecznych

czy też bieżących, obciążających najemcę. Jedyne w przypadku gdyby umowa stron nie zawierała postanowień odmiennych od regulacji kodeksowych uzasadnione byłoby dokonywanie kwalifikacji nakładów w sposób wskazany przez pozwaną. Umowa najmu łącząca strony przewidując sposób rozliczenia nakładów nie dokonywała rozróżnienia sposobu rozliczenia nakładów koniecznych i użytecznych.

Warunkiem rozliczenia nakładów było sporządzenie protokołu odbioru wykonanych prac, niezależnie od tego czy chodziło o nakłady konieczne czy użyteczne.

Z tego względu dokonywanie kwalifikacji nakładów na konieczne i użyteczne,

w warunkach niniejszej sprawy było bezprzedmiotowe, a zarzut naruszenia

art. 663 k.c. bezzasadny. Jeżeli natomiast chodzi o nakłady bieżące, obciążające najemcę, to takie nakłady nie zostały uwzględnione przez biegłą w jej opinii, gdyż

w odniesieniu do prac, które podlegały zakwalifikowaniu w ten sposób biegła przyjęła 100 % stopień zużycia, a zatem koszt ich wykonania nie wpłynął na wysokość kwoty jaką pozwana zobowiązana jest zwrócić powodowi. Tym samym zarzut naruszenia art. 662 § 2 k.c. nie mógł zostać uwzględniony.

Także dla potrzeb rozpoznania zgłoszonego przez stronę pozwaną

zarzutu przedawnienia kwestia rozróżnienia nakładów jest bez znaczenia.

Zgodnie z hipotezą art. 677 k.c. przedawnieniu z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy ulegają roszczenia najemcy wobec wynajmującego o zwrot wszelkich nakładów na rzecz, a więc zarówno mających charakter ulepszeń, jak również nakładów koniecznych (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 4 listopada 1980 r.,

II CR 394/80, OSNCP 1981, nr 7, poz. 134, z dnia 30 listopada 2000 r.,

I CKN 924/98, OSNC 2001, nr 6, poz. 92, z dnia 21 stycznia 2004 r., IV CK 362/02, nie publ., z dnia 15.10.2009 r.,

I CSK 84/09, OSNC 2010, nr 4, poz.60).

Przemawia za tym przede wszystkim brzmienie art. 677 k.c., który inaczej niż jego poprzednik w kodeksie zobowiązań, mówi ogólnie o roszczeniach najemcy o zwrot nakładów; nie wyodrębnia zatem tylko nakładów jednego, oznaczonego rodzaju (koniecznych, obciążających wynajmującego) i nie poddaje jedynie ich określonej regulacji w zakresie przedawnienia roszczeń o zwrot. Stąd wnioski o objęciu tym przepisem roszczeń najemcy o zwrot wszelkich nakładów, zarówno koniecznych jak

i użytecznych w postaci ulepszeń rzeczy. Powód wystąpił z pozwem w niniejszej sprawie przed upływem terminu przedawnienia określonego w art. 677 k.c. a zatem zarzut pozwanej nie mógł zostać uwzględniony. Wobec powyższych uwag zarzut naruszenia art. 118 k.c. nie był trafny, skoro przepis ten nie miał w sprawie zastosowania.

Jeżeli chodzi o zarzut pozwanej dotyczący naruszenia art. 675 § 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie i nie uwzględnienie, że nieruchomości nie została wydana w stanie niepogorszonym, to zauważyć trzeba, że w toku całego postępowania – także apelacyjnego – strona pozwana nie przedstawiła z tego tytułu żadnych zarzutów mogących podlegać rozpoznaniu.

Nie można też podzielić zarzutu pozwanej naruszenia art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie. Strona pozwana upartuje uzasadnienia tego zarzutu w tym,

ze do zakończenia umowy stron doszło na skutek wypowiedzenia jej przez pozwaną wobec niepłacenia przez powoda czynszu. Zauważyć trzeba, że umowa stron

nie rozróżniała znaczenia przyczyn rozwiązania umowy najmu dla kwestii rozliczenia nakładów na rzecz najętą. Zapis § 3 umowy definiuje co strony rozumieją przez rozwiązanie umowy – „Rozwiązanie wcześniejsze umowy może nastąpić stosownie do przepisów kodeksu cywilnego o najmie lokali - art. 659 k.c. i następne,

oraz przepisów o umowie dzierżawy – art. 693 i nast. k.c.”. Z kolei w § 7 pkt 3 umowy najmu, mowa jest o wcześniejszym rozwiązaniu umowy, przez co należy rozumieć wszystkie przypadki prowadzące do zakończenia stosunku prawnego o charakterze

trwałym, w tym również wypowiedzenie umowy z winy najemcy.

Potwierdza powyższe treść aneksu do umowy, gdzie w § 3 aneksu dokonując zmiany § 6 ust 6 umowy wyraźnie wskazano, że rozwiązaniem umowy jest także

jej wypowiedzenie w przypadku zwłoki w zapłacie czynszu, natomiast zmieniony aneksem § 7 pkt 3 umowy odwołuje się ogólnie do rozwiązania umowy, przez co w kontekście wyraźnych postanowień umownych należy rozumieć także wypowiedzenie umowy z powodu niepłacenia czynszu najmu.

Można mieć wątpliwości czy zawarta w takim kształcie umowa najmu w sposób właściwy zabezpiecza interesy ekonomiczne wynajmującego.

Jednak mając na uwadze, że to właśnie pozwana jest profesjonalistą jeżeli chodzi o zarząd nieruchomościami, trudno konsekwencje niewłaściwej, z punktu widzenia interesów ekonomicznych pozwanej, redakcji umowy przerzucać na powoda.

Nic nie stało na przeszkodzie, aby pozwana wyłączyła w umowie możliwość domagania się przez najemcę zwrotu nakładów w przypadku rozwiązania umowy

z winy najemcy. Skoro pozwana będąc profesjonalistą w zarządzie nieruchomościami nie skorzystała z możliwości dokonania w umowie stosownych zapisów, odwoływanie się obecnie do art. 5 k.c. nie może zostać uwzględnione. Szczególnie, że pozwana nie wykazała (art. 6 k.c.) okoliczności, które mogłyby uzasadniać tezę, że działania powoda świadomie zmierzały do zakończenia stosunku najmu jedynie w celu odzyskania nakładów na rzecz. Wreszcie zauważyć trzeba, że decyzja o wypowiedzeniu umowy jako prawokształtujące uprawnienie pozwanej, zależała wyłącznie od pozwanej, która powinna przed jej podjęciem zważyć należycie jej ekonomiczne konsekwencje.

Jeżeli chodzi o podniesiony w apelacji powoda zarzut naruszenia

art. 676 k.c. poprzez jego niezastosowanie, to zauważyć należy, że wobec dokonanych ustaleń faktycznych, przyjętych przez Sąd Apelacyjny za podstawę rozstrzygnięcia powyższy zarzut jest oczywiście bezzasadny.

Mając powyższe na uwadze należało dzieląc stanowisko

Sądu Okręgowego apelacje obu stron oddalić jako, że nie mają one uzasadnionych podstaw (art. 385 k.p.c.)

Orzeczenie w przedmiocie kosztów procesu za instancję odwoławczą wydano w oparciu o art. 100 k.p.c., wzajemnie je znosząc, z uwagi na porównywalną wartość przedmiotu zaskarżenia.

MW