

Sygn. akt I ACa 168/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 grudnia 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Maria Iwankiewicz
Sędziowie:	SA Edyta Buczkowska-Żuk SA Małgorzata Gawinek (spr.)
Protokolant:	sekr.sądowy Magdalena Stachera

po rozpoznaniu w dniu 17 grudnia 2014 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa W. R.

przeciwko Skarbowi Państwa - (...) Ośrodkowi (...) w K.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Koszalinie

z dnia 13 grudnia 2013 r., sygn. akt I C 68/11

**I. oddala apelację,**

**II. zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 5.400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

Małgorzata Gawinek Maria Iwankiewicz Edyta Buczkowska-Żuk

Sygn. akt I ACa 168/14

## UZASADNIENIE

Powód - W. R., występując początkowo bez zawodowego pełnomocnika, w dniu 25 stycznia 2011 roku, złożył pozew o zasądzenie od (...) Ośrodka (...) w K. kwoty 304.899,07 zł z ustawowymi odsetkami i kosztami procesu, wskazując że kwota dochodzona pozwem stanowi bezpodstawną korzyść jaką pozwany uzyskał kosztem powoda, w związku z uniemożliwieniem jemu, przez pozwanego, rozpoczęcia działalności w dzierżawionym od pozwanego lokalu, zgodnie

z umową stron z 1 lipca 2005 roku, a tym samym, uniemożliwieniem powodowi uzyskania dochodów pozwalających na pokrycie poniesionych przez powoda nakładów, co nastąpiłoby gdyby umowa trwała co najmniej do 2015 roku.

Działający w imieniu powoda zawodowy pełnomocnik, w piśmie procesowym z 4 października 2011 roku (k.181), doprecyzował oznaczenie strony pozwanej, wskazując jako pozwanego Skarb Państwa – (...) Ośrodek (...) w K.. Nadto w piśmie z 19 października 2011 roku, pełnomocnik ten podał, że powód domaga się ustawowych odsetek od dochodzonej kwoty od dnia 2 września 2010 roku. Wskazał też, że remont był wymagany od powoda warunkami umownymi, a jego zakres określa kosztorys powykonawczy z marca 2007 roku. Podniósł, że pozwany zobowiązał powoda do wykonania remontu i modernizacji dzierżawionego przez powoda lokalu już w umowie i skrupulatnie to kontrolował. Powód jednak nie mógł skorzystać z wyremontowanego lokalu aby choć w części zrekompensować sobie koszty, wobec tego uważa, że należy mu się zwrot wskazanych w pozwie nakładów.

Prokuratoria Generalna Skarbu Państwa, powołując się na przepis art. 8b ust. 4 ustawy z dnia 8 lipca 2005 roku o Prokuratorii Generalnej Skarbu Państwa (DZ. U. Nr 169, poz.1417 ze zm.) poinformowała Sąd o przekazaniu sprawy do samodzielnego prowadzenia materialnoprawnemu reprezentantowi - (...) Ośrodkowi (...) w K. (k.28).

Pozwany – początkowo wniósł o odrzucenie pozwu oraz zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych, a z ostrożności procesowej wskazał na bezzasadność powództwa. Po sprecyzowaniu przez powoda oznaczenia strony pozwanej, pozwany podtrzymał stanowisko, co do braku zasadności żądania powoda. Pozwany podniósł w szczególności, że przyczyną rozwiązania umowy dzierżawy z powodem, bez zachowania okresu wypowiedzenia, było nieregulowanie przez niego wynikających z umowy zobowiązań; że po rozwiązaniu umowy, w dniu 8 listopada 2007 roku, doszło do zawarcia pomiędzy stronami ugody, jednak powód się z niej nie wywiązał, gdyż nie uruchomił pełnej działalności gastronomicznej do 31 stycznia 2008 roku i uiścił jedynie część rat z tytułu czynszu dzierżawnego, co skutkowało wezwaniem powoda przez pozwanego, pismem z 29 lutego 2008 roku, do opuszczenia zajmowanej nieruchomości, czego powód dobrowolnie nie uczynił. Pozwany otrzymał jej zwrot w dniu 2 września 2010 roku, w drodze egzekucji wszczętej na podstawie prawomocnego wyroku eksmisyjnego, wydanego przez Sąd Rejonowy w Koszalinie w dniu 15 września 2008 roku w sprawie I C 329/08. Zdaniem pozwanego roszczenie powoda jest bezpodstawne i co do zasady i co do wysokości, zarówno w świetle wskazywanego przez niego przepisu art. 405 kc, jak i znajdującego w sprawie zastosowanie art. 676 kc (k-ty 37-41, 217-220)..

***W piśmie procesowym z dnia 18 listopada 2013 roku pozwany – zastrzegając, że podtrzymuje zajmowane dotychczas w sprawie stanowisko, że wnosi o oddalenie powództwa oraz że jego nie uznaje - oświadczył, że na wypadek uwzględnienia roszczenia powoda przez Sąd, składa ewentualny zarzut potrącenia przysługującej pozwanemu od powoda wierzytelności z wynikającej z prawomocnego wyroku Sądu Okręgowego w Koszalinie z dnia 20.01.2012 r., sygn. akt I C 425/11 i wyroku Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 12.12.2012r., sygn. akt 497/12 (k-ty 627-628).***

Wyrokiem z dnia 13 grudnia 2013 r. Sąd Okręgowy w Koszalinie oddalił powództwo i postanowił nie obciążać powoda kosztami procesu.

Sąd ten ustalił, że w maju 2005 roku (...) Ośrodek (...) w K. ogłosił przetarg nieograniczony na dzierżawę, na 10 lat, wydzielonej części budynku nr (...), przy ul. (...), w K., obejmującej bufet z zapleczem kuchennym i pomieszczeniami gospodarczymi wraz z węzłem sanitarnym, o łącznej powierzchni 274,72 m<sup>(2)</sup> oraz teren przyległy o powierzchni 414 m<sup>(2)</sup>, z przeznaczeniem na prowadzenie ogólnodostępnej, pełnej działalności gastronomicznej. Oferenci zainteresowani udziałem w przetargu mogli oglądać przedmiot przetargu po telefonicznym uzgodnieniu terminu. Wzór umowy dzierżawy stanowił natomiast załącznik do formularza z warunkami przetargu. Do tego przetargu przystąpił W. R., składając 20 maja 2005 roku swoją ofertę, która została przyjęta i wybrana przez pozwanego. W toku postępowania przetargowego powód złożył pisemne oświadczenie, że akceptuje projekt Umowy dołączony do warunków przetargu i zobowiązuje się w razie wybrania jego oferty do podpisania Umowy na warunkach zawartych w projekcie. Powód przedstawił także spis planowanych przez siebie do wykonania prac remontowo-adaptacyjnych, obejmujący prace we wszystkich pomieszczeniach przedmiotu dzierżawy oraz zakładający montaż

nowej instalacji gazowej wewnątrz budynku i uruchomienie kotła wielofunkcyjnego. W dniu 1 lipca 2005 roku strony zawarły umowę dzierżawy pomieszczeń, o których była mowa w ogłoszeniu przetargowym. Zgodnie z postanowieniami Umowy w dzierżawionym lokalu miała być prowadzona działalność gastronomiczna z możliwością sprzedaży napojów alkoholowych. Strony ustaliły w Umowie, że powód rozpocznie działalność gastronomiczną w terminie 3 miesięcy od jej podpisania, a przedtem powinien wykonać niezbędne prace remontowo-adaptacyjne i otrzymać wszelkie pozwolenia umożliwiające jej prowadzenie (§ 5 ust. 2). Przez ten okres powód został zwolniony z obowiązku ponoszenia opłat z tytułu czynszu (§ 8 ust. 6 Umowy), który strony ustaliły na kwotę 3.282,78 zł (+ podatek VAT) miesięcznie, z waloryzacją o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany w ustawie budżetowej na dany rok (§ 8 Umowy). Powód zobowiązał się ponadto w każdym następnym roku trwania Umowy do wykonania na własny koszt remontu w dzierżawionych pomieszczeniach na sumę nie mniejszą niż 7.500 zł rocznie, ustaloną według obowiązujących średnich stawek „Sekocenbud” na terenie województwa (...) (§ 6 ust. 1 zd. 1 Umowy). Jeżeli zakres prac remontowych przekroczyłby w danym roku 7.500 zł, została dopuszczona możliwość odpowiedniego rozliczenia kosztów remontu w przyszłych latach trwania Umowy (§ 6 ust. 1 zd. 2 Umowy). Na dzierżawcy spoczął obowiązek przygotowywania harmonogramu prac remontowych na dany rok kalendarzowy i przedstawiania go do zatwierdzania wydzierżawiającemu do 30 kwietnia danego roku kalendarzowego (§ 6 ust. 2 Umowy). Bieżące naprawy przedmiotu dzierżawy, jeżeli okazałyby się niezbędne, miały obciążać dzierżawcę (§ 6 ust. 3 Umowy). Wszelkie nakłady poniesione przez dzierżawcę na przedmiot dzierżawy zwiększające jego wartość, związane m.in. z przeprowadzeniem prac remontowych i ulepszeń w dzierżawionych pomieszczeniach, dokonaniem bieżących napraw, miały zaś przypadać na rzecz wydzierżawiającego i dzierżawcy nie przysługiwało prawo do ich zwrotu po ustaniu dzierżawy (§ 6 ust. 4 Umowy). Wydanie powodowi dzierżawionych pomieszczeń oraz znajdujących się w nich rzeczy nastąpiło na podstawie protokołu przekazania spisane 21 czerwca 2005 roku. W protokole tym stwierdzono, że usterki utrwalone w załączonej dokumentacji fotograficznej, nie podlegają usunięciu przez pozwanego.

Strony ustaliły, że w dacie wydania powodowi lokalu, wymagał on przeprowadzenia następujących prac remontowych: malowania ścian, uzupełnienia ubytków w otynkowaniu ścian i sufitów, uszczelnienia stolarki okiennej i drzwiowej, naprawy, uzupełnienia lub regulacji okuć okiennych i drzwiowych, podwyższenia balustrady w holu, uzupełnienia ubytków posadzki i klepek parkietowych, cyklinowania, lakierowania oraz wykonania ogólnych prac konserwacyjnych.

W piśmie z 24 sierpnia 2005 roku powód poinformował pozwanego, że z przyczyn od siebie niezależnych (wskutek nietrafnej interpretacji przepisów dotyczących udzielania zezwoleń na sprzedaż alkoholu przez pracowników Urzędu Miejskiego w K.) nie mógł do tej pory przystąpić do wykonywania w pełnym zakresie niezbędnych prac remontowych oraz wyposażać lokalu w sprzęt i urządzenia.

W piśmie z 19 grudnia 2005 roku powód zwrócił się z wnioskiem do pozwanego o wyrażenie zgody na wykonanie w dzierżawionym lokalu następujących robót: zainstalowanie w piwnicy pieca gazowego 48 kW i uruchomienie wewnętrznej instalacji gazowej, zainstalowanie ogrzewania podłogowego, zastąpienie parkietu płytkami podłogowymi (kafelkami), wymianę stolarki drzwiowej zewnętrznej i wewnętrznej na nową. Roboty te miały podnieść standard lokalu oraz świadczonych w nim usług. Powód zaznaczył, że wymienione prace wykona na własny koszt. Poinformował nadto, że prowadzone są również roboty niewymagające uzgodnień: malowanie, tapetowanie, uzupełnianie i renowacja sztukaterii.

W piśmie z 2 stycznia 2006 roku pozwany wyraził zgodę na wykonanie przez powoda na swój koszt robót ujętych we wniosku z 19 grudnia 2005 roku oraz powołał się na § 6 pkt 4 umowy dzierżawy, zgodnie z którym dzierżawcy nie przysługuje prawo do zwrotu nakładów po jej rozwiązaniu. Pozwany wyznaczył ponadto powodowi dodatkowy ostateczny termin do rozpoczęcia działalności gastronomicznej na dzień 5 marca 2006 roku.

W piśmie z 10 lipca 2006 roku powód poinformował pozwanego, że zostały mu do wykonania następujące roboty remontowo-modernizacyjne: gładzie tynkowe, malowanie i tapetowanie ścian, wymiana stolarki drzwiowej zewnętrznej i wewnętrznej, czyszczenie i uzupełnienie sztukaterii, wykonanie posadzek, modernizacja instalacji elektrycznej oraz oświetlenia. Do każdej z wymienionych robót został przypisany termin wykonania. Powód

poinformował, że postawił sobie za cel, żeby prowadzić działalność w lokalu o bardzo wysokim standardzie. Z tego względu postanowił nie ograniczać się do powierzchownego odnowienia lokalu, ale zdecydował się na własny koszt, gruntownie go zmodernizować, łącznie z doprowadzeniem gazu i zainstalowaniem nowoczesnego ogrzewania. Powód po raz kolejny wyznaczył datę rozpoczęcia działalności, tym razem na 30 września 2006 roku. Podpisał też oświadczenie stanowiące, że został poinformowany o prawie odstąpienia przez pozwanego od umowy dzierżawy w przypadku niedotrzymania wyznaczonych przez siebie terminów i braku prawa do dochodzenia roszczeń z tytułu poniesionych przez siebie nakładów na remont zajmowanego budynku.

W piśmie z 11 września 2007 roku pozwany złożył pisemne oświadczenie o rozwiązanie w trybie natychmiastowym umowy dzierżawy, z uwagi na zleganie przez powoda z zapłatą czynszu i nierozpoczęciem prowadzenia działalności gospodarczej.

Powód w piśmie z 28 września 2007 roku stwierdził, że wypełnił wszystkie postanowienia umowy dzierżawy, za wyjątkiem terminowego płacenia czynszu oraz poinformował iż z końcem kwietnia 2007 roku uruchomił działalność w dzierżawionym lokalu. Zdaniem powoda w dzierżawionym lokalu zaszła konieczność wykonania prac remontowych i adaptacyjnych w standardzie jakiego nie przewidywała Umowa. Koszty tych prac miał wynieść 304.000 zł.

W dniu 8 listopada 2007 roku strony zawarły ugodę pozasądową, w której m.in. uzgodniono warunki spłaty zadłużenia oraz wyznaczono powodowi kolejny termin rozpoczęcia działalności, tym razem na 31 stycznia 2008 roku.

Pismem z 29 lutego 2008 roku pozwany wezwał powoda do opuszczenia i opróżnienia pomieszczeń objętych umową dzierżawy oraz pomieszczeń piwnicznych - do 14 marca 2008 roku.

Pismem z 11 kwietnia 2008 roku powód zwrócił się do pozwanego z prośbą o dalszą realizację ugody z 8 listopada 2007 roku oraz zwrócił uwagę na wygląd i standard lokalu, które udało mu się osiągnąć. Pismo zawierało również prośbę o wyrażenie zgody na podłączenie urządzeń elektrycznych w kuchni.

W piśmie z 24 kwietnia 2008 roku pozwany poinformował, że w związku z niedotrzymaniem przez powoda warunków Ugody, nie ma podstaw, aby kontynuować współpracę. Pozwany zwrócił też uwagę, że ani umowa dzierżawy, ani ugoda nie stawiały żadnych wymogów co do rozmachu remontu, więc powód czynił to wyłącznie z własnej woli, a w konsekwencji na swój koszt.

Powód nie opuścił dobrowolnie zajmowanej nieruchomości, w związku z czym pozwany skierował na drogę sądową pozew o eksmisję. Pozwany otrzymał zwrot zajętej przez powoda części nieruchomości w dniu 2 września 2010 roku, w drodze egzekucji wszczętej na podstawie prawomocnego wyroku, wydanego przez Sąd Rejonowy w Koszalinie w dniu 15 września 2008 roku w sprawie I C 329/08, przeciwko powodowi i jego żonie.

W pismach z 10 września 2010 roku i z 17 listopada 2010 roku pozwany zwrócił się do powoda, aby zabrał należące do niego ruchomości: drewniany stół ogrodowy – 9 szt., drewnianą ławkę ogrodową – 18 szt., rolety antywłamaniowe – 3 szt., sztuczne kwiaty w donicy – 3 szt., kocioł gazowy – 1 szt., podświetlany szyld reklamowy – 1 szt.

Żona powoda w piśmie z 21 października 2010 roku podtrzymała stanowisko przedstawione komornikowi sądowemu przeprowadzającemu eksmisję o zrzeczeniu się ruchomości, które wraz z powodem pozostawiła w zajmowanym lokalu.

Sąd Okręgowy ustalił też, jakie prace budowlano-remontowe wykonał powód w okresie zajmowania lokalu użytkowego w budynku nr (...) przy ulicy (...) oraz że powód prace te przeprowadził w większości systemem gospodarczym, m.in. przy pomocy znajomych, którzy wykonywali prace remontowe po koleżeńsku. Nadto, że ich łączna wartość obejmująca koszt materiałów, robocizny oraz wykorzystywanego sprzętu wyniosła 138.358,14 zł.

Sąd ustalił też, że po wyeksmitowaniu powoda z zajmowanego lokalu, stan technicznych składających się na niego pomieszczeń wykazywał stopień zużycia wywołany wpływem czasu i korzystaniem z poszczególnych urządzeń przez powodów, ich pracowników oraz klientów prowadzonego lokalu gastronomicznego.

W ocenie Sądu orzekającego w pierwszej instancji, powództwo podlega oddaleniu. Sąd ten wskazał w pierwszej kolejności, że stan faktyczny ustalil na podstawie materiału dowodowego, na który składały się dokumenty urzędowe i prywatne, fotografie, opinia biegłego sądowego – podstawowa oraz dwie uzupełniające, a także zeznania świadków. Wiarygodność dokumentów nie była kwestionowana przez strony oraz nie budziła wątpliwości Sądu. Strony zgłaszały swoje zastrzeżenia do opinii biegłego, stąd zaszła potrzeba sporządzenia jeszcze dwóch opinii uzupełniających. Według Sądu zarzuty stron odnośnie wszystkich trzech opinii mają charakter polemiczny i podyktowane są różnicą interesów. Sąd uznał natomiast, że opinie biegłego są rzetelne i szczegółowe oraz adekwatne do zakresu okoliczności na jakie zostały sporządzone. Sąd zwrócił przy tym uwagę, że przygotowanie opinii zostało poprzedzone oględzinami z udziałem stron. Według Sądu Okręgowego zeznania świadków są zasadniczo spójne, w dużej mierze znajdują potwierdzenie w dokumentacji fotograficznej spornego lokalu, a pojawiające się w tych zeznaniach oceny stanu tego lokalu w różnych okresach dzierżawy, mają w dużej mierze charakter subiektywny, zatem oceny te Sąd skonfrontował z ustaleniami poczynionymi przez biegłego sądowego.

Sąd pierwszej instancji stwierdził, że kwestię sporną między stronami stanowiła zasadność roszczenia powoda o zwrot wartości nakładów poniesionych przy pracach remontowo-adaptacyjnych pomieszczeń dzierżawionych przez powoda, a należących do pozwanego. Sąd zwrócił uwagę, że powód mający status przedsiębiorcy, dobrowolnie i świadomie przystąpił do postępowania przetargowego oraz zdecydował się na podpisanie umowy, z której postanowieniami miał możliwość wcześniejszego zapoznania się, podobnie jak ze stanem technicznym lokalu zgłoszonego do przetargu, a przy podpisywaniu protokołu przekazania zgodził się, że usterki nie zostaną usunięte przez wydzierżawiającego.

Sąd wskazał, że strony zawarły umowę dzierżawy, która została uregulowana w art. 693 - 709 kc oraz że do dzierżawy stosuje się odpowiednio przepisy o najmie (art. 694 K.c.). Sąd Okręgowy powołując się na utrwalone stanowisko Sądu Najwyższego, wskazując przykładowe orzeczenia, stwierdził, że rozliczenie nakładów poczynionych w czasie trwania dzierżawy, winno nastąpić według przepisów normujących stosunek dzierżawy (najmu), a nie przepisów regulujących stosunki prawne, gdy rzecz znalazła się w posiadaniu osoby niebędącej właścicielem, bądź przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu. Wskazał przy tym, że przepisy regulujące dochodzenie roszczeń dzierżawcy przeciwko wydzierżawiającemu mają charakter dyspozytywny, zatem strony umowy mogą w jej treści zawrzeć odmienne niż przewidziane w Kodeksie cywilnym postanowienia, które znajdą zastosowanie w zakresie nieuregulowanym w umowie. Według Sądu Okręgowego powód i pozwany zastąpili postanowieniami umownymi regulację ustawową, zgodnie z którą wydzierżawiający powinien wydać dzierżawcy rzecz w stanie przydatnym do umówionego użytku (art. 662 § 1 kc w zw. z art. 694 kc). W łączącej strony umowie postanowiono, że dzierżawca jest zobowiązany do rozpoczęcia działalności gastronomicznej w terminie 3 miesięcy od podpisania umowy (§ 5 ust 1), a przed rozpoczęciem działalności powinien wykonać niezbędne prace remontowo-adaptacyjne i otrzymać wszelkie pozwolenia umożliwiające jej prowadzenie (§ 5 ust. 2); przez 3 miesiące, dzierżawca został zwolniony z obowiązku zapłaty czynszu (§ 8 ust. 6). Sąd zwrócił uwagę, że podczas spisywania protokołu przekazania, 21 czerwca 2005 roku, strony ustaliły, że przekazywany lokal wymagał przeprowadzenia następujących prac remontowych: malowania ścian, uzupełnienia ubytków w otynkowaniu ścian i sufitów, uszczelnienia stolarki okiennej i drzwiowej, naprawy, uzupełnienia lub regulacji okuć okiennych i drzwiowych, podwyższenia balustrady w holu, uzupełnienia ubytków posadzki i klepek parkietowych, cyklinowania, lakierowania oraz wykonania ogólnych prac konserwacyjnych. Zdaniem Sądu Okręgowego należy uznać, że prace te mieściły się w kategorii „niezbędnych prac remontowo-adaptacyjnych” o których mowa w § 5 ust. 2 Umowy. Sąd stwierdził przy tym, że powód zdecydował się jednak na przeprowadzenie prac remontowo-adaptacyjnych, które wykraczały poza określenie „niezbędnych”, co sam przyznał i o czym informował pozwanego w kierowanych do niego pismach (z 19 grudnia 2005 roku, z 10 lipca 2006 roku, z 28 września 2007 roku i z 11 kwietnia 2008 roku), stwierdzając, że wszystkie prace, które wykraczają poza standard, do jakiego doprowadzenia zobowiązany był na podstawie postanowień Umowy, wykona na własny koszt. Pozwany wyrażał zgodę na wykonanie tych prac, ale zastrzegając, iż powód czyni to na własny koszt i swoje ryzyko. Według Sądu, strony w Umowie uregulowały również kwestię ulepszeń przedmiotu najmu, objętą treścią art. 676 kc, postanawiając, że „Wszelkie nakłady poniesione przez Dzierżawcę na przedmiot dzierżawy zwiększające jego wartość, związane m.in. z przeprowadzeniem prac remontowych i ulepszeń w dzierżawionych pomieszczeniach, dokonaniem bieżących napraw, przypadają na rzecz Wydzierżawiającego i Dzierżawcy nie przysługuje prawo do ich zwrotu po ustaniu dzierżawy.” (§

6 ust. 4 Umowy). Sąd stwierdził, że wszelkie prace remontowo-adaptacyjne, które powód przeprowadził w celu podwyższenia standardu dzierżawionego lokalu, podlegają pod zakres przytoczonego postanowienia z § 6 ust. 4 Umowy. Poza tym powód był zobowiązany do dokonywania na swój koszt bieżących napraw przedmiotu dzierżawy, które okazały się niezbędne w trakcie trwania umowy (§ 6 ust. 3 Umowy, jak i art. 662 § 2 kc w zw. z art. 694 kc), a także do corocznych prac remontowych na sumę nie mniejszą niż 7.500 zł (§ 6 ust. 1 i 2 Umowy).

Podsumowując kwestię rozliczenia nakładów poczynionych przez powoda na lokal należący do pozwanego, Sąd Okręgowy podzielił je na dwie grupy. Według Sądu do pierwszej zaliczyć należy nakłady poczynione przez powoda w ramach realizacji prac remontowo-adaptacyjnych, których celem było usunięcie usterek stwierdzonych w protokole przekazania z 21 czerwca 2005 roku. Sąd stwierdził przy tym, że powód przeprowadził te prace w zakresie większym niż przewidziany w protokole przekazania oraz że nie ma możliwości ustalenia wartości prac mieszczących się w kategorii niezbędnych, o której mowa w § 5 ust. 2 Umowy. Powód nie ograniczył się bowiem do uzupełnienia ubytków w otynkowaniu ścian i sufitów, tylko wykonał nowe gładzie gipsowe tych powierzchni. Zamiast regulacji okuć stolarki drzwiowej, wstawił nowe drzwi wewnętrzne oraz zewnętrzne. Nie przystąpił do cyklinowania i lakierowania parkietu podłogowego, tylko położył w jego miejsce płytki ceramiczne, a czynność ta została poprzedzona gruntowaniem podłoża i użyciem masy samopoziomującej. Sąd wskazał przy tym, że strony ustaliły, że „niezbędne” prace zostaną przeprowadzone w zamian za zwolnienie powoda z obowiązku uiszczania czynszu przez pierwsze trzy miesiące po zawarciu Umowy. W świetle art. 659 § 2 kc w zw. z art. 694 kc Sąd ocenił to postanowienie, jako umówienie się przez strony na potrącenia przysługujących im wierzytelności: pozwanemu z tytułu czynszu, a powodowi z tytułu poniesionych nakładów; co Sąd uznał za uprawnione w myśl zasady swobody umów (art. 353<sup>1</sup> kc). Pozostałe nakłady poczynione przez powoda na przedmiot dzierżawy Sąd zakwalifikował jako ulepszenia, których koszt w świetle Umowy, oraz pisemnych oświadczeń obciążał powoda.

Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, że po zawarciu umowy dzierżawy uwidoczniły się rozbieżności między stronami - pozwany chciał aby przedmiot dzierżawy był przeznaczony do prowadzenia ogólnodostępnej, pełnej działalności gastronomicznej i nie stawiał powodowi wymagań odnośnie standardu tych usług; biorąc pod uwagę czas przewidziany w Umowie na wykonanie robót remontowo-adaptacyjnych oraz pozostałe uwarunkowania - bezpośrednie sąsiedztwo jednostki Straży Granicznej, pozwany chciał aby lokal miał przeciętny standard. Powód zdecydował się natomiast wykonać prace remontowe i adaptacyjne „w zakresie i standardzie jakiego nie przewidywała umowa dzierżawy”. Zamiar powoda został przez niego zrealizowany kosztem opóźnienia w rozpoczęciu działalności oraz powstania zaległości w opłacaniu czynszu, co - zdaniem Sądu pierwszej instancji - uprawniało pozwanego do rozwiązania umowy dzierżawy ze wszelkimi związanymi z tym konsekwencjami, m.in. w zakresie nakładów poniesionych przez dzierżawcę.

Sąd Okręgowy stwierdził też, że z treści umowy dzierżawy przedmiotowego lokalu wynika, że powód nie był zobowiązany do zapłaty czynszu dzierżawnego przez pierwsze trzy miesiące (§ 8 ust 6), a zważywszy że jego wysokość strony ustaliły na kwotę 3.282,78 zł powiększoną o 22 % VAT (§ 8 ust.1) to powód miał zaangażować swoje środki pieniężne na niezbędne prace adaptacyjne łącznie na sumę 12.014,97 zł . Nadto powód zobowiązał się do wykonywania remontów w wydzierżawionym lokalu użytkowym na własny koszt, na kwotę nie mniejszą niż 7.500 zł rocznie (§ 6 ust. 1), co przy uwzględnieniu czasu trwania umowy - 10 lat (§ 7 ust. 1) zobowiązywało powoda do zaangażowania dalszych 75.000 zł.

Sąd powołując się na poczynione ustalenia wskazał, że powód już w pierwszych latach trwania umowy dzierżawy, na prace remontowe i adaptacyjne wydał kwotę 138.358,14 zł. Sąd zwrócił przy tym uwagę, że w kwocie tej zawarty jest również koszt instalacji gazowej na sumę 33.882,75 zł oraz że co do tych nakładów stanowisko wydzierżawiającego nigdy nie uległo zmianie, w stosunku do treści umowy, w której, w § 6 ust. 4, zgodnie z wolą stron, wszelkie nakłady powoda na przedmiot dzierżawy zwiększające jego wartość przypadają na rzecz wydzierżawiającego i dzierżawcy nie przysługuje prawo do ich zwrotu po ustaniu dzierżawy . Sąd Okręgowy wskazał przy tym, że z uwagi na dyspozytywność regulacji kodeksowej i zasadę swobody umów, nie można mówić o zakazie przyjmowania przez dzierżawcę obowiązków w rozmiarze większym niż wynika to z treści przepisów kodeksu cywilnego. Sąd zwrócił uwagę

że powód w chwili zawierania i realizowania przedmiotowej umowy dzierżawy był przedsiębiorcą, zatem można od niego wymagać większej staranności zarówno przy negocjowaniu treści kontraktu, jak również przy jego realizacji .

Sąd stwierdził, że analiza dokumentów przedłożonych przez obie strony procesu wskazuje na to, że do wcześniejszego rozwiązania umowy stron doszło wskutek okoliczności leżących wyłącznie po stronie powoda. Gdyby powód w sposób racjonalny przeprowadzał remont dzierżawionych pomieszczeń, w okresie trwania umowy tj. przez 10 lat, to i tak musiałby zaangażować środki pieniężne w wysokości ponad 87.000 zł. (przez pierwsze trzy miesiące 12.000 zł , zaś później corocznie po 7.500 zł, przez 10 lat, czyli 75.000 zł).

W tym stanie rzeczy zdaniem Sądu pierwszej instancji, nie można mówić o nienależnym świadczeniu powoda na rzecz strony pozwanej. Sąd przy tym powołując się na utrwalone orzecznictwo wskazał, że powód – dzierżawca nie może żądać od wydzierżawiającego zwrotu poniesionych nakładów na przedmiot dzierżawy, na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu, jako że przepisy o najmie stanowią samodzielną regulację wszystkich roszczeń stron stosunku zobowiązaniowego.

Z przedstawionych względów Sąd pierwszej instancji oddalił powództwo.

O kosztach procesu orzekł na podstawie art. 102 kpc.

Powód zaskarżył powyższy wyrok w całości, zarzucając mu:

1. naruszenie prawa materialnego, poprzez błędną jego interpretację w szczególności naruszenie art. 5 k.c. w zw. z 56 k.c. i art. 58 §1 i §2 k.c. art. 353<sup>1</sup> k.c., art. 676 k.c.;

2. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie i dokonanie dowolnej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego zamiast oceny swobodnej, bez wskazań doświadczenia życiowego i z pominięciem oczywistego dowodu uzgodnionego przez strony w postaci kosztorysu powykonawczego i pełnym pominięciu zeznań świadków wnioskowanych ze strony powoda, potwierdzających wykonanie robót remontowych na dzierżawionym przez powoda lokalu użytkowym, w okresie przygotowania do prowadzenia działalności gospodarczej, nie uwzględnienie wyjaśnień biegłego sądowego z zakresu budownictwa o ulepszeniu przedmiotu dzierżawy i podwyższeniu przez powoda standardu dzierżawionego lokalu użytkowego i nie zużycia wartości robót powoda na dzień zwrotu dzierżawy, bezpodstawne przyjęcie, że powód w umowie dzierżawy zgodził się na pozostawienie pozwanemu nie rozliczonych jego nakładów na przedmiot dzierżawy przy wypowiedzeniu przez pozwanego, również w krótkim czasie umowy zawartej na 10 lat oraz oparcie rozstrzygnięcia w sprawie w zasadzie wyłącznie na wyjaśnieniach strony pozwanej właściwie też bez zastosowania ustaleń biegłego z zakresu budownictwa i wyceny nieruchomości, nie zwrócenie uwagi na fakt właściwie uznania roszczenia powoda ze strony pozwanej w piśmie z 18.11.2013 r. złożonego od akt tej sprawy 4 grudnia 2013r. Przyznanie racji dla strony pozwanej, która nie przedłożyła żadnego obiektywnego dowodu w przeciwieństwie do powoda;

3. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału poprzez przyjęcie, że powód nie uzasadnił swojego roszczenia o zapłatę tytułem znacznych nakładów na nieruchomość pozwanego, mimo iż powód wskazywał uzgodnienia i porozumienie stron w zakresie określonym złożonym do akt kosztorysem powykonawczym z lipca 2007 r. na kwotę 304.899,07 zł, pozwany tego nie zaprzeczał. Nadto pozwany w dniu 4 grudnia 2013 roku złożonym do akt w piśmie procesowym z dnia 18 listopada 2013r. oświadczeniem o potrąceniu wierzytelności potwierdził, że uznaje roszczenie powoda. Fakt uznania roszczenia przez pozwanego potwierdza też swoimi wyjaśnieniami na rozprawie w dniu 4 grudnia 2013r. biegły sądowy powołany w tej sprawie;

4. Pozwany Skarb Państwa - (...) Ośrodek (...) w K., mimo uzgodnienia między stronami i uznania kosztorysu powykonawczego na kwotę 304.899,07 zł. nie zajął stanowiska według zobowiązania z art. 676 k.c. wykonał eksmisję nie wykonując rozliczenia się powodem do chwili obecnej, co narusza również art. 5 k.c. w zw. z 56 k.c. i art. 58 §1 i §2 k.c.

Wskazując na powyższe zarzuty, powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w całości i zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda żądanej pozwem kwoty, tytułem poniesionych przez niego nakładów na ulepszenie lokalu użytkowego pozwanego położonego przy ul (...) w K. oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego w pierwszej i drugiej instancji i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa według norm przepisanych; ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpatrzenia.

Powód stwierdził, że nie zgadza się z wyrokiem Sądu pierwszej instancji przede wszystkim dlatego, że jego roszczenie zostało przez pozwanego uznane, uzgodnione w korespondencji (pismo pozwanego z dnia 5.01.2007 r.) kosztorysem powykonawczym sporządzonym w lipcu 2007 r. opiewającym na wartość 304.899,07 zł i przyjętym przez stronę pozwaną. Powód wskazał, że właśnie z powodu na takie szczegółowego uzgodnienia między stronami, wnioskował o ugodowe rozliczenie, a nie dokonanie takiego rozliczenia przez pozwanego, spowodowało skierowanie przez powoda pozwu właśnie na kwotę uzgodnioną. Według powoda uzgodnienia te i uznanie roszczenia przez pozwanego potwierdza jego pismo z dnia 18.11.2013 r. oraz

wyjaśnienia biegłego ustanowionego przez Sąd w tej sprawie.

Uzasadniając zarzut naruszenia art. 5 k.c. w zw. z 56 k.c. i art. 58 §1 i §2 k.c. oraz art. 676 k.c., pozwany podniósł że zawarł z powodem umowę dzierżawy lokalu użytkowego 1.07.2005 r. na okres 10 lat. Zawarte w umowie uzgodnienia stron dotyczące nakładów powoda na przedmiot dzierżawy, zwiększających wartość przedmiotu dzierżawy w związku z przeprowadzeniem prac remontowych i ulepszeń pomieszczeń bez prawa rozliczeń i zwrotu ich wartości dotyczy momentu „ustania umowy” tj. ustania umowy po 10 latach, na które została zawarta. Według powoda, to że strony wiązało nieprzysługiwanie prawa do zwrotu nakładów z „ustaniem umowy”(§ 6 ust. 4 i §11), a nie „ wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym” (§12 ust. 2 pkt. 2) niezbiecie wynika z treści wskazanych paragrafów umowy. Nadto w §6 ust. 1 umowy dzierżawy, strony dopuszczały możliwość odpowiedniego rozliczenia kosztów remontu w przyszłych latach trwania umowy. Umowa jednak trwała krótko nie wytrwała nawet połowy umówionego okresu dzierżawy. Powód powołując się na biegłego stwierdził, że podniósł wartość majątku, która na dzień zwrotu przez niego lokalu, się nie zużyła.

Według powoda we wskazanej powyżej sytuacji dowodowej, Sąd oddalając powództwo dopuścił do użycia przez pozwanego jego prawa w sposób sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa i zasadami współzycia społecznego (art. 5 k.c.), a „treść tak zinterpretowanej umowy dzierżawy powoduje rażące skutki z ustawy, zasad współzycia społecznego i z ustalonych zwyczajów (art. 56 k.c.).” Nadto, zdaniem apelującego, umowa tak interpretowana i zastosowana jest sprzeczna z ustawą k.c. wobec czego jest nieważna i sprzeczna z zasadami współzycia społecznego (art. 58 §1 i §2 k.c.). Dodatkowo pozwany, mimo uzgodnienia między stronami i uznania kosztorysu powykonawczego na kwotę 304.899,07 zł nie zajął stanowiska według zobowiązania z art. 676 k.c. wykonał eksmisję nie wykonując rozliczenia się powodem do chwili obecnej co narusza również art. 5 k.c. w zw. z 56 k.c. i art. 58 §1 i §2 k.c.

W ocenie pozwanego mając na względzie ustalenie między stronami, iż przeprowadzenie przez powoda prac remontowych i ulepszeń pomieszczeń pozwanego bez prawa rozliczeń i zwrotu ich wartości dotyczyć będzie momentu „ustania umowy”, uznać należy, że Sąd Okręgowy niesłusznie uznał, że powód jako świadomy przedsiębiorca zobowiązał się do remontu i ulepszeń, bez możliwości rozliczenia dla siebie nakładów z tego wynikających. Zabezpieczeniem dla powoda było skorzystanie z wykonanego remontu i ulepszeń w trakcie trwania 10 -letniej umowy, co spełniałoby warunki odmiennej umowy stron w odniesieniu do treści art. 676 k.c. W sytuacji ustania umowy po upływie 10 lat, ulepszenia zostałyby skonsumowane przez powoda, tak jak to przewidziano w § 6 ust. 4 tej umowy. Skoro umowa stron nie ustała po okresie na który została zawarta (do 30.06.2015 r.), a została wypowiedziana już we wrześniu 2007 r. po upływie zaledwie 2 lat i 2 m-cy, to warunki rozliczeniowe zawarte w art. 676 k.c. pozwany miał obowiązek spełnić.



Nadto skarżący stwierdza, że „skoro powód został przez pozwanego w § 5 umowy z dnia 1.07.2005 r. zobowiązany kategorycznie, aby przed rozpoczęciem działalności gastronomicznej wykonał prace remontowo - adaptacyjne, aby dokonał wyposażenia i w nawiązaniu do ich wykonania otrzymał wszelkie pozwolenia umożliwiające prowadzenie działalności. Ponadto jeszcze zobowiązano powoda do ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy i dokonania zabezpieczeń przeciw pożarowych.

Dzierżawca nie miał w tym zakresie nic do powiedzenia, a wynajmujący jeszcze stwierdza, cyt. "Dzierżawca zobowiązany jest do rozpoczęcia działalności gastronomicznej... w terminie 3 miesięcy od podpisania umowy".

Powód podniósł przy tym, że nie jest tak, że lekkomyślnie zgodził się na obowiązek nakładów bez obowiązku zwrotu, bowiem znany mu przedmiot dzierżawy dawał możliwość prowadzenia działalności w ciągu 10 lat i zużycia dokonanych nakładów. Powód wykonał wszystko skrupulatnie z wynajmującym pozwanym uzgadniając licząc na skonsumowanie tego wykonania przez 10 lat, a skoro umowa została wypowiedziana po dwóch latach, to – według powoda - żądanie przez niego rozliczenia nakładów jest w pełni uzasadnione.

W ocenie apelującego mając na względzie wyjaśnienia i wskazania dowodowe podniesione powyżej w apelacji należy zauważyć, że stwierdzenie Sądu Okręgowego iż powództwo podlega oddaleniu bo roszczenie powoda jako dzierżawcy przeciwko pozwanemu jako wydzierżawiającemu ma charakter dyspozytywny, względnie obowiązujący, to trochę za mało jak na tak rażącą szkodę powoda, no i obowiązujące granice swobody umów określone w art. 353<sup>1</sup> k.c. Strony mogły umówić się w warunkach zawieranej umowy dzierżawy według swego uznania, jednak bez naruszenia natury takiej umowy oraz ustawowych zasad umownych i zasad współżycia społecznego. Według powoda nie ma wątpliwości, że rozwiązanie umowy dzierżawy już po 2 latach, a zawartej między stronami na 10 lat, ze zobowiązaniem do remontu, adaptacji i wyposażenia przed rozpoczęciem korzystania z przedmiotu dzierżawy zobowiązuje do rozliczenia nakładów dzierżawcy, a nawet znacznych nakładów dzierżawcy, nakładów do zużycia w ciągu 10 lat, bo w przeciwnym razie ma miejsce naruszenie warunków ustawy (art. 676 k.c.) no i zasad współżycia społecznego (art. 5 k.c. w zw. z 56 k.c. i art. 58 §1 i §2 k. c. powyżej opisane). Powód zdążył wykonać znacznej wartości remont, adaptację i wyposażenie przedmiotu dzierżawy nie miał jednak czasu na rozwinięcie działalności wobec rozwiązania umowy dzierżawy. Tak znaczny remont z podwyższeniem standardu przedmiotu dzierżawionego (co przyznaje biegły sądowy) nie mógł być wykonany w ciągu 3 m-cy, zwłaszcza że był „obwarowany wymogami sanepidu, obowiązków przeciw pożarowych” i żądaniami pozwanego.

Sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału według powoda polegała na przyjęciu, że powód nie uzasadnił swojego roszczenia o zapłatę tytułem znacznych nakładów na nieruchomości pozwanego, mimo iż powód wskazywał uzgodnienia i porozumienie stron w zakresie określonym złożonym do akt kosztorysem powykonawczym z lipca 2007 r. na kwotę 304.899,07 zł., a pozwany tego nie zaprzeczał, nadto w piśmie procesowym z dnia 18 listopada 2013r. oświadczeniem o potrąceniu wierzytelności potwierdził, że uznaje roszczenie powoda.

W ocenie powoda potwierdza to też biegły sądowy na rozprawie w dniu 4 grudnia 2013r. Przedstawione wyjaśnienia i wskazane dowody – zdaniem powoda - potwierdzają naruszenie przepisu art. 233 § 1 k.p.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie i dokonanie dowolnej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego zamiast oceny swobodnej, bez wskazań doświadczenia życiowego, z pominięciem oczywistego dowodu uzgodnionego przez strony w postaci kosztorysu powykonawczego oraz zeznań świadków wnioskowanych ze strony powoda, potwierdzających wykonanie robót remontowych na dzierżawionym przez powoda lokalu użytkowym; nie uwzględnienie wyjaśnień biegłego sądowego z zakresu budownictwa; bezpodstawne przyjęcie, że powód w umowie dzierżawy zgodził się na pozostawienie pozwanemu nie rozliczonych jego nakładów na przedmiot dzierżawy, przy wypowiedzeniu przez pozwanego, również w krótkim czasie umowy zawartej na 10 lat; oparcie rozstrzygnięcia w sprawie w zasadzie wyłącznie na wyjaśnieniach strony pozwanej, która nie przedłożyła żadnego obiektywnego dowodu w przeciwieństwie do powoda; nie zwrócenie uwagi na fakt właściwie uznania roszczenia powoda ze strony pozwanej w piśmie z 18.11.2013r. oraz uzgadnianie i korygowanie między stronami kosztorysu powykonawczego.

Według powoda powyżej wskazane fakty i dowody potwierdzają zasadność żadanego rozliczenia.

Pozwany wniósł o oddalenie apelacji oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania apelacyjnego wg norm prawem przepisanych.

Oceniając zarzuty pozwanego jako całkowicie nieuzasadnione, wskazał na przeprowadzenie przez Sąd I instancji bardzo szerokiego postępowania dowodowego oraz na poczynienie przez ten Sąd prawidłowych ustaleń faktycznych, na spójną, logiczną i nie przekraczającą granic zakreślonych przez art. 233 § 1 kpc oceną materiału dowodowego oraz zasadne przyjęcie, że roszczenie powoda o zapłatę kwoty 304.899,07 zł pozbawione jest podstaw prawnych.

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

Apelacja powoda okazała się bezzasadna.

Kontrola instancyjna nie wykazała zarzucanych przez skarżącego uchybień Sądu pierwszej instancji, co do oceny materiału dowodowego. Dokonane przez Sąd Okręgowy ustalenia faktyczne znajdują odzwierciedlenie w przytoczonych na ich poparcie dowodach, a ich prawna kwalifikacja w kontekście weryfikacji żądań powoda i zarzutów pozwanego zasługuje na aprobatę. Sąd Apelacyjny uznaje za prawidłowe ustalenia Sądu pierwszej instancji, co do faktów istotnych dla rozstrzygnięcia oraz wyprowadzone na ich podstawie wnioski prawne, prowadzące do stwierdzenia bezpodstawności zgłoszonego przez powoda w tym procesie żądania.

Zważywszy, że wadliwość wydanego rozstrzygnięcia, zdaniem strony powodowej, stanowiła przede wszystkim skutek błędów Sądu Okręgowego przy ocenie materiału dowodowego, co według powoda miało wpływ na dokonane ustalenia faktyczne niniejszej sprawy, a mając na uwadze że o prawidłowości zastosowania norm prawa materialnego należy rozstrzygać po stwierdzeniu, że nie miały miejsca uchybienia przy ustalaniu stanu faktycznego, w pierwszej kolejności należało odnieść się do zarzutów dotyczących tych kwestii. W tym zakresie wskazać należy, że Sąd odwoławczy, niezależnie od tego, czy prowadzi sam postępowanie dowodowe, czy jedynie podziela ustalenia faktyczne dokonane przez sąd pierwszej instancji, ma obowiązek samodzielnej oceny materiału dowodowego zebranego w sprawie. Nadto – na co wielokrotnie zwracano uwagę w orzecznictwie Sądu Najwyższego - zarzut naruszenia art. 233 § 1 kpc może być uznany za zasadny jedynie w wypadku wykazania, że ocena materiału dowodowego jest rażąco wadliwa, czy w sposób oczywisty błędna, dokonana z przekroczeniem granic swobodnego przekonania sędziowskiego, wyznaczonych w tym przepisie. Sąd drugiej instancji ocenia bowiem legalność oceny dokonanej przez Sąd Okręgowy, czyli bada czy zostały zachowane kryteria określone w art. 233 § 1 kpc. Należy zatem mieć na uwadze, że - co do zasady - Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału, dokonując wyboru określonych środków dowodowych. Jeżeli przy tym z danego materiału dowodowego sąd pierwszej instancji wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena taka nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Przeprowadzona zatem przez sąd orzekający w pierwszej instancji ocena dowodów może być skutecznie podważona tylko wtedy gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub, gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo – skutkowych (por. przykładowo: postanowienie Sądu Najwyższego z 11 stycznia 2001 roku, I CKN 1072/99, Prok. i Pr. 2001 r., nr 5, poz. 33; postanowienie Sądu Najwyższego z 17 maja 2000 roku, I CKN 1114/99, nie publ.; wyrok Sądu Najwyższego z 14 stycznia 2000 roku, I CKN 1169/99, OSNC 2000 r., nr 7-8, poz. 139 ).

Postawione przez apelującego zarzuty naruszenia przepisów prawa procesowego, sprowadzały się w istocie do kwestii przekroczenia przez Sąd Okręgowy zasady swobodnej oceny dowodów i dokonania przez ten Sąd ustaleń faktycznych sprzecznych z treścią zebranego w sprawie materiału. Zdaniem Sądu Apelacyjnego ocena dowodów dokonana przez Sąd pierwszej instancji w przedmiotowej sprawie nie narusza, ani reguł logicznego myślenia, ani zasad doświadczenia życiowego czy właściwego kojarzenia faktów. Uwzględnia wymagania prawa procesowego, według których Sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważył materiał dowodowy jako całość, dokonał wyboru określonych

środków dowodowych i - wając ich moc oraz wiarygodność – odniósł je do pozostałego materiału dowodowego. Powód nie zgadzając się z tymi ustaleniami nie przedstawił argumentów natury jurystycznej, nie wykazał aby Sąd naruszył określone w art. 233 § 1 kpc kryteria oceny materiału dowodowego, przy ocenie poszczególnych dowodów, czy też całokształtu materiału dowodowego, co było konieczne dla uznania skuteczności jego zarzutów w tym zakresie.

Rozważając, co do zasadności tego zarzutu powoda, dostrzec też trzeba, że powód błędów Sądu Okręgowego, co do niewłaściwej oceny dowodów i wynikającej z tego sprzeczności ustaleń sądu z treścią materiału dowodowego upatruje, w pominięciu: kosztorysu powykonawczego, zeznań świadków wnioskowanych ze strony powoda, potwierdzających wykonanie robót remontowych na dzierżawionym przez powoda lokalu użytkowym; wyjaśnień biegłego sądowego z zakresu budownictwa w czasie rozprawy w dniu 4 grudnia 2013 roku, co do ulepszenia przedmiotu dzierżawy i podwyższenia przez powoda standardu dzierżawionego lokalu użytkowego i nie zużycia wartości robót powoda na dzień zwrotu dzierżawy; uznania roszczenia powoda ze strony pozwanej w piśmie z 18.11.2013 r. złożonym 4 grudnia 2013r. Skarżący podniósł też, że Sąd przyznał rację pozwanej, która nie przedłożyła żadnego obiektywnego dowodu w przeciwieństwie do powoda.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, w świetle reguł oceny dowodów określonych w art. 233 § 1 kpc, nie sposób przyjąć, również w kontekście powołanego przez powoda w apelacji pisma pozwanego z 5 stycznia 2007 roku (k.668), że przedłożony przez powoda kosztorys z lipca 2007 roku, (pomijając, że załączony do pozwu jedynie fragmentarycznie, a w całości złożono kosztorys z marca 2007), stanowi dowód, że wynikająca z niego kwota została pomiędzy stronami uzgodniona, jako podlegająca zwrotowi wartość poczynionych przez powoda prac. Treść przywołanego przez powoda pisma wręcz potwierdza stanowisko strony pozwanej, co do charakteru kosztorysu zarówno z lipca, jak i z marca 2007 roku (k.215), a tym samym uzgodnień stron w tym zakresie. W piśmie tym bowiem pozwany wprost odwołuje się do § 6 ust. 1 umowy, zgodnie z którym powód obowiązany był do wykonywania rocznie remontów na kwotę nie mniejszą niż 7.500 zł, określoną według obowiązujących średnich stawek „Secocenbud” na terenie województwa (...). Pozwany wskazuje też na złożenie przez powoda zestawienia nie odpowiadającego umowie stron oraz na konieczność wywiązania się powoda z umownego obowiązku. Niezależnie zatem jak długo trwały uzgodnienia stron, co do prawidłowości kosztorysu, były to uzgodnienia zmierzające do realizacji ww. celu umowy i brak jest podstaw do stwierdzenia, że świadczą – na co wskazuje powód w apelacji – o uznaniu roszczenia przez pozwanego, co do kwoty dochodzonej pozwem.

Podkreślenia przy tym wymaga, że ani w sporządzonym przez powoda osobiście pozwie, ani też w doprecyzującym pozew piśmie procesowym reprezentującego powoda fachowego pełnomocnika, z dnia 19 października 2011 roku, nie zostało podniesione twierdzenie – co pojawiło się dopiero na etapie postępowania odwoławczego - że strony doszły do porozumienia, co do zapłaty przez pozwanego żądanej w pozwie kwoty oraz że dobrowolny brak realizacji przez pozwanego tych uzgodnień, zmusił powoda do wystąpienia na drogę postępowania sądowego.

Uznania roszczenia dochodzonego pozwem nie stanowi także oświadczenie pełnomocnika procesowego pozwanego zawarte w piśmie z 18 listopada 2013 roku, w którym pełnomocnik wskazuje wprost na ewentualność podniesionego w tym procesie zarzutu potrącenia, obwarowując je zastrzeżeniami, o podtrzymaniu zajmowanego dotychczas w sprawie stanowiska uzasadniającego oddalenie powództwa oraz nie uznaniu roszczenia powoda (k-ty 627-628). Dodać przy tym należy, że pozwany składając ewentualny zarzut potrącenia, powołała się na orzecznictwo Sądu Najwyższego, między innymi na wyrok tego Sądu z 9 listopada 2011 roku, wydany w sprawie II CSK 70/11 (LEX nr 1095816). Sąd Apelacyjny podziela zaprezentowane w orzeczeniu tym stanowisko, w myśl którego uznanie powództwa to czynność procesowa rezygnacji pozwanego z obrony, czyli akt jego dyspozycyjności, w którym nie tylko uznaje samo żądanie powoda, ale i to, że uzasadniają go przytoczone przez powoda okoliczności faktyczne i godzi się na wydanie wyroku uwzględniającego to żądanie. Jeżeli natomiast pozwany w toku postępowania dokonuje ewentualnego potrącenia swej wzajemnej wiarygodności - tj. potrąca ją tylko na wypadek gdyby objęta żądaniem pozwu wiarygodność, którą kwestionuje została uznana przez sąd za uzasadnioną, co jest dopuszczalne i nie stanowi zakazanego potrącenia pod warunkiem - to w takim wypadku niewątpliwie nie dochodzi do uznania powództwa.

Za bezzasadny, w kontekście naruszenia art. 233 § 1 kpc, uznać należy również zarzut powoda, pominięcia przez Sąd pierwszej instancji „zesań świadków wnioskowanych ze strony powoda, potwierdzających wykonanie robót remontowych na dzierżawionym przez powoda lokalu użytkowym”, już tylko z uwagi na ogólnikowość tego stwierdzenia – powód nie wskazał, na czym miałyby polegać błędy Sądu w tym zakresie. Niezależnie od tej kwestii, zwrócić należy uwagę, że ustalen co do wykonanych przez powoda robót Sąd Okręgowy dokonał przede wszystkim w oparciu o opinię biegłego (który bazował na przedstawionym przez powoda kosztorysie z marca 2007 roku), ale też właśnie w oparciu o zeznania świadków -T. W., A. Z., U. R. i A. F. (są to wszyscy świadkowie zgłoszenie przez powoda). Uznając te zeznania zasadniczo za spójne z pozostałym materiałem dowodowym, Sąd wskazał jedynie, odnośnie trzech pierwszych świadków, że ich oceny odnośnie stanu lokalu w różnych okresach dzierżawy, jako subiektywne, z uwagi na powiązania z powodem, skonfrontował ze stanowiskiem biegłego.

Brak jest też podstaw aby za uzasadniony uznać zarzut powoda, odnośnie błędnej oceny dowodu z opinii biegłego. Sąd Okręgowy przede wszystkim powołując biegłego - zasadniczo - na okoliczność ustalenia wartości robót wykonanych przez powoda w dzierżawionych od pozwanego pomieszczeniach, wartość tę ustalił na kwotę 138.358, 14 zł, właśnie zgodnie z opinią biegłego (k.543). Nie można zatem zgodzić się ze skarżącym, że Sąd oparł swoje rozstrzygnięcie „w zasadzie wyłącznie na wyjaśnieniach strony pozwanej właściwie też bez zastosowania ustaleń biegłego z zakresu budownictwa i wyceny nieruchomości”.

Bez wpływu na treść rozstrzygnięcia w sprawie pozostaje także zarzut skarżącego, co do pominięcia przez Sąd wyjaśnień biegłego z zakresu budownictwa przedstawionych w czasie rozprawy w dniu 4 grudnia 2013 roku, co do ulepszenia przedmiotu dzierżawy i podwyższenia przez powoda standardu dzierżawionego lokalu użytkowego i nie zużycia wartości robót powoda na dzień zwrotu dzierżawy. Już tylko z tego względu, że ocena biegłego, wykraczająca poza zakres wiedzy fachowej z zakresu budownictwa, a więc odnosząca się do oceny przedprocesowych postaw stron i wnioskowanie z nich, odnośnie uznania przez pozwanego zakresu i bezusterkowości wykonanych prac, nie może stanowić podstawy ustaleń sądu, jako pozostająca poza rolą procesową biegłego.

Nadto zwrócić należy uwagę, że lektura protokołu z rozprawy z dnia 4 grudnia 2013 roku (k-ty 637-639), na której biegły składał ustne wyjaśnienia, nie potwierdza przytoczonych przez stronę powodową w apelacji twierdzeń, jako wypowiedzi biegłego. Część z nich w ogóle nie padła, a część zawiera tylko fragmenty wypowiedzi biegłego, co wypacza ich sens. Podobnie ocenić należy podnoszone w tej kwestii twierdzenia strony powodowej zawarte w piśmie z 7 października 2014 roku odnoszące się do rzekomego stanowiska biegłego przedstawionego i w opinii pisemnej i podczas ustnych wyjaśnień (k-ty 731-735).

Nie można też podzielić stanowiska strony skarżącej, co do błędnego uznania przez Sąd, iż wolą stron było ustalenie w umowie, że powodowi nie będzie przysługiwało prawo rozliczenia poczynionych na przedmiot umowy stron nakładów, tylko wówczas gdy umowa będzie trwała, przez okres 10 lat. Na taką wolę stron nie tylko nie wskazuje żaden z zapisów umowy, ale też korespondencja stron (wskazująca na sposób rozumienia przez strony postanowień umowy), w której zarówno powód, jak i pozwany, podkreślali że to powoda obciąża koszt wykonywanych przez niego prac; w piśmie z dnia 10 lipca 2006 roku powód złożył oświadczenie, w którym wprost potwierdził brak swoich uprawnień do dochodzenia jakichkolwiek roszczeń z tytułu poniesionych przez niego nakładów na remont budynku pozwanego, w sytuacji kiedy pozwany skorzysta z prawa odstąpienia od umowy w przypadku niedochowania przez powoda umówionych przez strony terminów (k-ty:163,166,168). Powyższe stanowi ewidentne potwierdzenie że, wynikający z umowy stron, brak prawa powoda do rozliczenia z pozwanym poniesionych nakładów, nie został zastrzeżony – jak podnosi w postępowaniu odwoławczym powód - tylko na wypadek, kiedy umowa będzie trwała przez 10 lat. Powód wyprowadza swoje stanowisko z pominięciem tych wypowiedzi. Istotne jest też to, że na etapie postępowania pierwszoinstancyjnego, powód nie kwestionował tego, że w świetle umowy stron jego obciążały wszelkie nakłady, wskazywał jednak, że w związku z przedwczesnym rozwiązaniem tej umowy pozwany uzyskał bezpodstawną korzyść majątkową, czy też to, że w związku z przedwczesnym rozwiązaniem przez pozwanego umowy, powód nie mógł choć w części zrekompensować sobie kosztów i z tych przyczyn należy mu się zwrot wskazanych w pozwie nakładów (k-ty 2-3, 188-193).

Mając zatem na uwadze powyższe stwierdzić należy, że podniesione przez apelującego zarzuty nie doprowadziły do obalenia prawidłowości stanowiska Sądu pierwszej instancji, co do ustalenia przez strony w umowie z dnia 1 lipca 2005 roku, że wszelkie nakłady poniesione przez powoda na przedmiot dzierżawy, zwiększające jego wartość, związane między innymi z przeprowadzeniem prac remontowych i ulepszeń w dzierżawionych pomieszczeniach, dokonaniem bieżących napraw, przypadają na rzecz wydzierżawiającego i dzierżawcy nie przysługuje prawo do ich zwrotu po ustaniu dzierżawy (§ 6 ust. 4). Tym samym stwierdzić należy, że strony skorzystały z możliwości innego uregulowania sposobu rozliczenia łączącej je umowy dzierżawy, obciążając powoda kosztami wszelkich nakładów, bez prawa ubiegania się ich zwrotu po zakończeniu umowy, bez względu na przyczyny i czas jej zakończenia.

Zważyć też należy, że okolicznością bezsporną (potwierdzoną prawomocnym wyrokiem) pomiędzy stronami pozostawało rozwiązanie przez pozwanego umowy stron w trybie natychmiastowym, z przyczyn leżących po stronie powoda; nadto że w tym procesie powód dochodził ulepszeń jakie poczynił na przedmiot umowy (co jednoznacznie potwierdził na etapie postępowania apelacyjnego- k-ty 661-667, 731-735), twierdząc, że strony odmiennie – w stosunku do art. 676 kc – uregulowały tylko rozliczenie nakładów w przypadku gdyby umowa trwała 10 lat, co według powoda implikuje wniosek, że w sytuacji jej wcześniejszego zakończenia, rozliczenie stanowiących przedmiot niniejszego procesu ulepszeń winno nastąpić, według zasad określonych w art. 676 kc. Stwierdzić należy, że – z podanych wyżej przyczyn - brak jest w tej sprawie podstaw do uznania, że wolą stron zawierających w dniu 1 lipca 2005 roku umowę dzierżawy, było ustalenie innych zasad rozliczania jakichkolwiek nakładów poniesionych przez dzierżawcę, w przypadku zakończenia umowy w związku z upływem terminu na który została zawarta, a innych w związku z jej wcześniejszym zakończeniem. Zważywszy przy tym, że w świetle umowy stron, w szczególności jej § 6, wszelkie nakłady obciążały powoda, bez możliwości żądania ich zwrotu od powoda, za słuszne uznać należało stanowisko Sądu pierwszej instancji, co do braku zasadności powództwa w tej sprawie.

Dodać należy, że taka modyfikacja kodeksowych uregulowań dotyczących umowy dzierżawy, jest – jak słusznie uznał Sąd pierwszej instancji – dopuszczalna. Podzielając zaprezentowaną w tym zakresie argumentację Sądu Okręgowego, przytoczoną w części wstępnej niniejszego uzasadnienia, a więc nie wymagającą ponownego przedstawiania, podkreślić należy, że regulacje związane z umową dzierżawy, w szczególności znajdujące zastosowanie do tej umowy po przez art. 694 kc, przepisy art. 662 kc, art. 663 kc, czy art. 676 kc, stanowią normy o charakterze względnie obowiązującym, co oznacza że strony takiego stosunku zobowiązaniowego, w kwestiach objętych tymi unormowaniami, mają swobodę kontraktowania określoną w art. 353<sup>1</sup> kc.

Nie można przy tym podzielić stanowiska strony apelującej, co do sprzeczności postanowień umowy stron, z wynikającą z przywołanego przepisu art. 353<sup>1</sup> kc zasadą swobody umów, w myśl której strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współzycia społecznego.

Naruszenia tego przepisu przy tym strona powodowa upatruje w błędnej interpretacji i wiąże je z naruszeniem art. 5 kc oraz art. 56 kc i art. 58 §1 i §2 kc, a także art. 676 kc, wskazując że naruszenia art. 5 kc dopuścił się Sąd orzekający w pierwszej instancji, oddalając żądanie powoda, w sytuacji kiedy powód poniósł określone nakłady, a z nich nie skorzystał. Z uzasadnienia tego zarzutu wnosić należy, że obowiązek pozwanego zwrotu powodowi nakładów wynika – przy prawidłowej, według powoda interpretacji umowy – z zasad współzycia społecznego, a przyjęcie rozumienia jej postanowień, w taki sposób, że powód nie ma prawa żądania rozliczenia nakładów, mimo, że umowa trwała nie lat 10, jak założyły strony, tylko została rozwiązana po 2 latach, jako sprzeczna z zasadni współzycia społecznego, jest nieważna.

Odnosząc się do tego zarzutu w pierwszej kolejności wskazać należy, że z materiału procesowego niniejszej sprawy nie wynika, a powód nie wskazuje jakie zasady współzycia społecznego nakazują przyjąć, wbrew treści pisemnej umowy stron, zachowaniu stron po podpisaniu umowy, a nawet stanowisku przedstawionemu na początkowym etapie tego procesu przez stronę powodową, że wolą umowy stron – w myśl art. 60 kc - było zmodyfikowanie określonego w art. 676 kc sposobu rozliczenia nakładów, tylko w sytuacji kiedy umowa trwałaby 10 lat. Powód nie wskazuje przy tym, w

jaki sposób jego zdaniem strony wolę taką wyraziły, a materiał procesowy i wynikające z niego przedstawione wyżej okoliczności nie pozwalają na podzielenie stanowiska powoda w tym zakresie.

Bezpodstawny jest także zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 58 § 1 i § 2 kc, poprzez nie uznanie, że umowa stron, nakładająca na powoda obowiązek ponoszenia kosztów wszelkich nakładów na dzierżawioną nieruchomość, bez prawa żądania ich zwrotu jest nieważna. W pierwszej kolejności wskazać należy, że ten zarzut pozostaje w sprzeczności z podniesionym przez powoda, ww. zarzutem naruszenia art. 56 kc, przy którym powód wywodził, że wolę stron objęte było ponoszeniu kosztów nakładów przez powoda bez prawa żądania ich zwrotu, tylko w przypadku trwania umowy przez 10 lat.

Niezależnie od powyższego podnieść należy, że skoro przepisy regulujące zasady rozliczania nakładów pomiędzy dzierżawcą, a wydzierżawiającym nie mają charakteru bezwzględnie obowiązującego, to inna regulacja, niż przewidziana w tych przepisach nie może stanowić o ich naruszeniu, jako że ramy umowy określa wówczas art. 353<sup>1</sup> kc. Powód natomiast nie wykazał, że w realiach niniejszej sprawy doszło pomiędzy stronami do zawarcia umowy, której treść lub cel sprzeciwiają się właściwości stosunku, ustawie, czy zasadom współżycia społecznego. W zgodzie z naturą umowy dzierżawy i wskazanymi wyżej przepisami regulującymi możliwość innego niż przewidują to przepisy uregulowania rozliczenia nakładów przez strony, pozostaje obciążenie dzierżawcy czynionymi nakładami. W przypadku umowy stron, powód, jako dzierżawca nie był zobowiązany do ponoszenia nakładów podnoszących standard dzierżawionego lokalu, nadto koszt tych nakładów - poza prawem potrącenia z czynszem, bo tak należy interpretować zwolnienie powoda z zapłaty czynszu przez trzy miesiące - powód miał prawo rozłożyć na lat 10. Z faktu, że powód zdecydował się na poniesienie wyższych kosztów niż wymagane były umową w ciągu około dwóch lat od jej zawarcia, jak się okazało kosztem, nie wywiązywania się z tych postanowień, które strony ustaliły w umowie, nie można wywodzić, że to umowa pozostawała w sprzeczności z naturą dzierżawy, ustawą, czy że naruszała zasady współżycia społecznego.

Dodać też trzeba, że przepis art. 5 kc, nie może stanowić materialnoprawnej podstawy żądań pozwu, za słuszne bowiem uznać należy utrwalone w orzecznictwie Sądu Najwyższego stanowisko, w myśl którego przepis art. 5 kc służy wyłącznie ochronie osoby zobowiązanej i nie może być samodzielną podstawą nabycia praw podmiotowych, te bowiem wywodzą się ze stanowiących je norm prawa materialnego (wyrok z 28 kwietnia 2000 r., II CKN 258/00, Lex, nr 52556, wyrok z 5 marca 2002 r., I CKN 934/00, Lex, nr 54371).

Wskazać przy tym można, że w relacjach umownych zasady współżycia społecznego wyrażają się istnieniem powszechnie akceptowanych reguł przyzwoitego zachowania się wobec kontrahenta, a przy przedsiębiorcy - jakim był wówczas powód- szczególne znaczenie mają reguły uczciwości i rzetelności tzw. kupieckiej, czyli przestrzegania dobrych obyczajów, zasad uczciwego obrotu, rzetelnego postępowania czy lojalności i zaufania. Strony umowy winny przy tym powstrzymać się od wszelkich zachowań, które świadczą o braku respektu dla interesów partnera lub wywołują uszczerbek w tych interesach. Tymczasem to powód, jak się okazało, kosztem wynikających z umowy obowiązków w stosunku do pozwanego, podjął działania, które uznał za właściwe, zapewniając jednocześnie pozwanego, że czyni wydatki na swój koszt, bez prawa żądania ich zwrotu. Skorzystania przez pozwanego z przysługujących mu w świetle umowy stron uprawnień, na wypadek nie wywiązywania się przez powoda z zaciągniętych zobowiązań, nie można uznać za działania naruszające zasady współżycia społecznego.

Dodać przy tym należy, że powód argumentując w apelacji swoje pokrzywdzenie pomija, zarówno nie kwestionowaną przez siebie, potwierdzoną prawomocnym wyrokiem Sądu Rejonowego w Koszalinie, z 15 września 2008 roku, wydanym w sprawie o sygnaturze I C 329/08, skuteczność rozwiązania przez pozwanego umowy stron, z uwagi na nie wywiązywanie się powoda z jej postanowień; uzyskanie szansy na zniwelowanie skutków rozwiązania umowy-zawarcie w dniu 8 listopada 2007 roku, z pozwanym ugody i nie wykonanie jej w umówionym na dzień 31 stycznia 2008 roku terminie; oraz to (co jest bezsporne), że wprawdzie pozwany rozwiązał umowę w trybie natychmiastowym, zgodnie z oświadczeniem zawartym w piśmie z 11 września 2007 roku (k.53), ale przedmiot dzierżawy został powodowi zwrócony dopiero w drodze egzekucji, w dniu 2 września 2010 roku, a więc po przekroczeniu połowy okresu, na który umowa została zawarta. Stwierdzić należy, że powód postanowił podwyższyć standard dzierżawionych pomieszczeń

z pełną świadomością, że robi to na własny koszt – złożył w tym zakresie oświadczenie, co do rozumienia zasad rozliczeń; podpisując umowę zwalniającą go z czynszu przez trzy miesiące zgodził się z szacunkowym wycenieniem prac niezbędnych do uruchomienia działalności w zakresie określonym umową stron, podobnie jak zgodził się z tym, że możliwe będzie wykonanie tych prac w okresie 3 miesięcy.

Za niezasadny zatem uznać należy zarzut naruszenia przepisów prawa materialnego, tj. art. 353<sup>1</sup> kc, art. 5 kc w zw. z art. 56 kc i art. 58 §1 i §2 kc oraz art. 676 kc.

Podobnie ja zarzut naruszenia art. 5 kc w związku z 56 kc i art. 58 §1 i §2 kc, którego to powód upatruje w tym, że pozwany, „mimo uzgodnienia między stronami i uznania kosztorysu powykonawczego na kwotę 304.899,07 zł, nie zajął stanowiska według zobowiązania z art. 676 kc wykonał eksmisję nie wykonując rozliczenia się z powodem do chwili obecnej”.

Odnosząc się do tak sformułowanego zarzutu, do przedstawionych wyżej rozważań, co do zarzutu naruszenia w tej sprawie art. 5 kc, art. 56 kc i art. 58 §1 i §2 kc, dodać należy jedynie, że powód – z podanych już w niniejszym uzasadnieniu przyczyn – nie wykazał, aby pomiędzy stronami doszło do uzgodnienia, iż pozwany ma zwrócić powodowi określoną w kosztorysie kwotę 304.899,07 zł.

Kończąc rozważania, co do barku podstaw do uwzględnienia zgłoszonego w tej sprawie przez powoda żądania, wskazać trzeba, że niezależnie od nie wykazania przez powoda, że w świetle umowy stron, bądź przepisów ustawy, co do zasady uprawniony jest do żądania od pozwanego zapłaty z tytułu poniesionych nakładów, wskazać należy, że powód nie przedstawił też materiału dowodowego pozwalającego na ustalenie wysokości dochodzonego roszczenia.

Przeprowadzone w sprawie dowody, nie mogą stanowić podstawy do rozliczenia poczynionych przez powoda ulepszeń zgodnie z regułą z art. 676 kc w związku z art. 694 kc. W myśl bowiem przepisu art. 676 kc, na co wskazuje też powód - 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. Według powoda, skoro pozwany zatrzymał ulepszenia, winien zapłacić powodowi sumę odpowiadającą ich wartości. Podkreślić jednak należy, że wartości ulepszeń, w rozumieniu art. 676 kc, nie można utożsamiać w prosty sposób z sumą wydatków przeznaczonych na ich dokonanie. Określa ją, bowiem, wzrost wartości rzeczy na którą zostały poczynione, oceniany z chwili zwrotu rzeczy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 listopada 2000 r. II CKN 339/00, LEX nr 536762).

W niniejszej sprawie tymczasem, powód wiążąc z zaistnieniem przesłanek z tego przepisu, korzystne dla siebie skutki prawne, w myśl art. 6 kc i stanowiącego wyraz jego procesowej realizacji, art.232 kpc, nie przedstawił dowodu na wartość wykonanych przez siebie ulepszeń, na dzień ich zwrotu pozwanemu. Dodać przy tym należy, że biegły na rozprawie poprzedzającej wydanie wyroku przez Sąd pierwszej instancji, stwierdził, że nie dysponując protokołem, co do stanu lokalu w momencie jego przejęcia przez powoda, nie jest w stanie określić o ile – w związku z nakładami powoda - została podniesiona wartość remontowanego obiektu.

Po tej wypowiedzi obecny na sali pełnomocnik powoda nie miał więcej pytań do biegłego, nie zgłosił też żadnych wniosków dowodowych.

Dla porządku przy tym dodać należy, że według biegłego nie ma możliwości aby obecnie określić, które z poczynionych przez powoda nakładów miały na celu utrzymanie substancji rzeczy w stanie niepogorszonym, a które były nakładami zwiększającymi wartość lokalu (k-ty 363, 582).

Mając zatem na uwadze, że zarzuty powoda okazały się bezzasadne, nadto zważywszy, że Sąd odwoławczy nie stwierdził, aby wydanie zaskarżonego orzeczenia obarczone zostało uchybieniami, które sąd winien brać pod uwagę z urzędu, na podstawie art. 385 kpc – oddalił apelację powoda.

O kosztach postępowania odwoławczego Sąd orzekł na podstawie przepisu art. 98 kpc w związku z 109 § 2 kpc. Niezbędne koszty dochodzenia przez pozwanego swych praw w postępowaniu apelacyjnym to wynagrodzenie pełnomocnika ustalone zgodnie z § 6 pkt 7 w związku z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. nr 163, poz. 1349 ze zm.).

W ocenie Sądu Apelacyjnego w sprawie nie zaistniały przesłanki z art.102 kpc pozwalające na odstąpienie od obciążania powoda kosztami postępowania odwoławczego w jakiegokolwiek części. Jest to przepis szczególny, który jako wyjątek od określonej w art. 98 § 1 kpc zasady odpowiedzialności za wynik sporu, nie może być stosowany rozszerzająco. O ile subiektywne przekonanie strony powodowej o zasadności dochodzonego roszczenia, mogło przemawiać za nieobciążaniem jej kosztami przegranego procesu przed sądem pierwszej instancji, to traci ono aktualność w postępowaniu apelacyjnym, zwłaszcza w sytuacji kiedy strona reprezentowana jest przez zawodowego pełnomocnika. Natomiast sama trudna sytuacja ekonomiczna strony przegrywającej spór, nie wyczerpuje przesłanki szczególnie uzasadnionego wypadku, o którym mowa w art. 102 kpc.

Edyta Buczkowska-Żuk Maria Iwankiewicz Małgorzata Gawinek