

Sygn. akt I ACa 355/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 września 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Artur Kowalewski
Sędziowie:	SA Agnieszka Sołtyka SA Małgorzata Gawinek (spr.)
Protokolant:	st.sekr.sądowy Wioletta Simińska

po rozpoznaniu w dniu 17 września 2015 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa Skarbu Państwa - Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi

przeciwko Gminie M.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 18 lutego 2015 r., sygn. akt I C 659/14

oddala apelację.

Małgorzata Gawinek Artur Kowalewski Agnieszka Sołtyka

Sygn. akt I ACa 355/15

UZASADNIENIE

Powód Skarb Państwa – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wniósł o zasądzenie od pozwanej Gminy M. kwoty 98 340,84 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 13 października 2012 r. oraz o zasądzenie od pozwanej na jego rzecz kosztów postępowania, w tym na rzecz Skarbu Państwa – Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych. Powód wskazał, że stał się właścicielem nieruchomości zabudowanej położonej w M., KW nr (...) służącej potrzebom Zespołu Szkół (...) w M., w tym hali sportowej. Powód podał, że 1 września 2011 roku zawarł z Gminą M. – Gimnazjum (...) w M. umowę najmu hali sportowej, w celu prowadzenia zajęć wychowania fizycznego dla uczniów tego Gimnazjum w wymiarze 20 godzin tygodniowo i zgodnie z ustalonym wcześniej planem i 3 dni roboczych w miesiącu na organizację innych wydarzeń; umowa zobowiązywała najemcę do udziału w kosztach napraw i remontów tejże hali sportowej w wysokości 50% z tytułu korzystania z hali. W roku 2012

Zespołu Szkół (...), po uprzednim poinformowaniu o tym Dyrektora Gimnazjum, wykonał malowanie i remont hali za co wykonawca wystawił faktury VAT nr (...), które powód jako zamawiający opłacił, a następnie obciążył Gimnazjum kwotą 98 340,84 zł tytułem połowy kosztów remontu związanych z halą sportową, wystawiając pozwanej 28 września 2012r. na tę kwotę fakturę. Gmina nie uregulowała należności.

Pozwana Gmina M. (k. 56 i n.) wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwana wskazała, że powód opiera swoje roszczenie na postanowieniach umowy najmu z 1 września 2011 r., która jest bezskuteczna, została podpisana przez Dyrektora Gimnazjum, który nie był umocowany do zaciągania w imieniu powódki zobowiązania objętego umową, zgodnie z art. 46 ust. 1 i art. 47 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym u.s.g.. Nadto pozwana wskazując na treść art. 46 ust. 3 u.s.g. podała, że jeżeli czynność prawna może spowodować powstanie zobowiązań pieniężnych, do jej skuteczności potrzebna jest kontrasygnata skarbnika gminy (głównego księgowego budżetu) lub osoby przez niego upoważnionej. Na wypadek uznania przez Sąd, że między stronami doszło do skutecznego zawarcia umowy pozwana wskazała, że jej intencją, którą kierowała się zawierając umowę było uczestniczenie w drobnych remontach i naprawach, a nie uczestniczenia w poważnych inwestycjach. Pozwana zwróciła uwagę, że zawarta umowa miała charakter najmu i to na okres jedynie roku. W takiej sytuacji zobowiązanie się gimnazjum do ponoszenia znacznych kosztów generalnych napraw i remontów nie znajdowałoby uzasadnienia ekonomicznego, jak również pozostawałoby w kolizji z zasadami współzycia społecznego. Nie sposób bowiem uznać za zgodne z tymi zasadami obciążanie najemcy horrendalnymi kosztami generalnych napraw i remontów rzeczy najętej, które mają służyć przede wszystkim właścicielowi, skoro prawo najemcy do korzystania z rzeczy – i to nie wyłącznie, bo dzielone wraz z właścicielem – ma trwać zaledwie rok. Nadto, naprawy i remonty, którymi powód zamierza obciążyć pozwaną mają charakter długotrwały; odbiór robót prowadzonych w hali nastąpił 3 września 2012r., to jest po wygaśnięciu umowy z 1 września 2011r. Pozwana wskazała również, że z treści § 3 ust 3 umowy z 1 września 2011r. nie wynika zobowiązanie pozwanej do udziału we wszystkich naprawach i remontach hali sportowej.

Z ostrożności procesowej, na wypadek uznania przez Sąd, że powódka jest zobowiązana pokryć połowę kosztów remontu dachu i malowania hali sportowej pozwana stwierdziła, że powódka nie wykazała zasadności wysokości dochodzonej zapłaty. Pozwana uznała, że mogłaby być obciążona kosztami napraw i remontów hali, ale nie szkoły, a złożone faktur dotyczą remontu hali sportowej, budynku szkoły i internatu.

Wyrokiem z 18 lutego 2015 r. (sygn.. akt I C 659/14) Sąd Okręgowy w Szczecinie oddalił powództwo (pkt I) i zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 3 600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd ten ustalił, że Powiat (...) 28 maja 2008 r. przekazał na rzecz Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi Zespół Szkół (...) w M.; działalność tej jednostki miała być finansowana w całości z budżetu przejmującego. Przejęcie mienia związanego z przekazaniem do prowadzenia Zespołem Szkół miało nastąpić na podstawie odrębnych czynności prawnych, do 31 grudnia 2008r. Porozumienie zostało zawarte na czas nieokreślony i wchodziło w życie od 1 stycznia 2009r. Powiat (...) 19 grudnia 2008r. darował na rzecz Skarbu Państwa nieruchomości, to jest działkę gruntu nr (...) położoną w M. i zabudowaną budynkami użytkowymi przez ww. Zespół Szkół przejęty do prowadzenia przez Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, nr KW (...). Starosta (...) w decyzji z 15 maja 2009r. ustanowił z dniem 1 stycznia 2009r. na czas nieoznaczony nieodpłatnie trwały zarząd ww. nieruchomości na rzecz Zespołu Szkół (...), który został przemianowany na Zespół Szkół (...) w M.. Wskazany Zespół Szkół znajdował się w odległości około kilometra od M.. Przed 1994 rokiem przy budynkach Zespołu Szkół powstała hala sportowa; po tej dacie wzniesione zostały również budynki Gimnazjum (...) w M.. Zarówno Zespół Szkół, jak i Gimnazjum połączone zostały z halą sportową łącznikami, tak aby ich uczniowie mieli ułatwioną możliwość korzystania z istniejącej hali.

Zarówno w momencie wzniesienia hali sportowej, jak i obecnie w najbliższej okolicy brak innej hali sportowej, najbliższa znajduje się przy Szkole Podstawowej w M. oddalanej od Gimnazjum o około kilometr.

Dyrektor Gimnazjum w M. był umocowany przez Burmistrza M. do jednoosobowego podejmowania czynności prawnych związanych z prowadzeniem Gimnazjum w M. w granicach zwykłego zarządu, a w szczególności w zakresie:

1. dysponowania przyznanymi w budżecie jednostki środkami finansowymi;
2. dokonywania zakupów materiałów i wyposażenia oraz środków trwałych dla szkół lub na rzecz administrowanego majątku gminy do wysokości wynikającej z zatwierzonego planu finansowego szkoły;
3. podejmowanie decyzji w zakresie sprzedaży lub likwidacji środków trwałych z wyjątkiem nieruchomości, jeżeli stanowią środki trwałe lub wyposażenie szkoły zbędne lub zużyte, z tym że jeżeli wartość księgowa sprzedawanej rzeczy przekracza kwotę 3500 zł wymagana jest zgoda burmistrza;
4. zawieranie umów na najem i dzierżawę ruchomości, urządzeń, lokali lub pomieszczeń użytkowych będących w użyczeniu lub administrowanych przez szkołę.

Dyrektor Gimnazjum R. L. 1 września 2011r. zawarł jako przedstawiciel Gminy M. z Zespołem Szkół (...) w M. umowę najmu hali sportowej. Celem tej umowy było prowadzenie zajęć wychowania fizycznego dla uczniów Gimnazjum - w wymiarze 20 godzin tygodniowo, zgodnie z ustalonym przez strony planem w czasie trwania zajęć dydaktycznych oraz ferii zimowych po wcześniejszym uzgodnieniu; a nadto w ilości trzech dni roboczych w semestrze na organizację zawodów sportowych lub imprez szkolnych po uprzednim uzgodnieniu z dyrektorem Zespołu Szkół. Strony ustaliły czynsz najmu w wysokości 2600 zł miesięcznie w okresie od września 2011 do czerwca 2012.

Zgodnie z treścią § 3 pkt 3 umowy najmu z 1 września 2011r. Gimnazjum w M. zobowiązało się do udziału w kosztach napraw i remontów hali sportowej proporcjonalnie do ilości godzin korzystania z hali sportowej, przyjmując tygodniowy czas pracy hali sportowej w ilości 40 godzin to jest 50 %. Dyrektor Zespołu Szkół zobowiązał się przedstawić plan napraw i remontów na rok 2012 do 10 września 2011. Koszty miały być udokumentowane fakturami wystawionymi przez Zespół Szkół. Umowa została zawarta na czas od 1 września 2011r. do 31 sierpnia 2012r. Umowy najmu o analogicznej treści były zawierane tak w latach wcześniejszych, jak i po 2011 roku (zmiana w zakresie uszczegółowienia obowiązków najemcy ponoszenia kosztów remontu hali nastąpiła w 2013r.). Sytuację taką wymuszała brak w pobliżu gimnazjum innej hali sportowej oraz wyraźnie dogodnie położenie dotychczas wykorzystywanej. Pozwany zwracał uwagę na treść § 3 pkt 3 umowy z 1 września 2011r.; jednak do czasu zawarcia tej umowy otrzymywał zapewnienia od powoda, że ten nie planuje poważnych remontów, w konsekwencji nie ma ryzyka zgłoszenia żądania zapłaty z tego tytułu znaczącej kwoty. Tego typu rozmowy i zapewnienia towarzyszyły każdorazowej umowie do 1 września 2011r. Dyrektor Gimnazjum w oparciu o tak ukształtowane wzajemne stosunki podpisywał kolejne umowy w przekonaniu, że ewentualne prace remontowe będą tego typu, jak zwykle obciążają najemcę i koszt takich prac, kierowana przez niego jednostka organizacyjna pozwanej Gminy, będzie w obowiązku ponosić w połowie, co faktycznie było praktykowane.

Prócz uczniów wynajmującego Zespołu Szkół oraz najemcy Gimnazjum, z hali sportowej korzystali również mieszkańcy M. w czasie, kiedy nie odbywały się tam zajęcia sportowe.

W piśmie z 8 września 2011r. dyrektor wynajmującego Zespołu Szkół poinformował dyrektora Gimnazjum o planowanym na 2012r. remoncie hali sportowej - malowaniu hali głównej – koszt około 35 000 zł netto i remont dachu – koszt około 100 000 zł netto. R. L., jako dyrektor Gimnazjum w M. nie wyraził sprzeciwu wobec planowanych przez wynajmującego wydatków remontowych, pozostając w przekonaniu, że Gmina M. oraz kierowana przez niego jednostka organizacyjna nie są zobowiązane do partycypowania w tych kosztach. Wynajmujący wobec braku sprzeciwu podjął dalsze kroki, w tym pozyskał wykonawcę prac remontowych, który sporządził ich kosztorys.

Gmina M. w budżecie na 2012r. na cele remontowe Gimnazjum przeznaczyła 23 025 zł.

Zespół Szkół (...) w M. 26 czerwca 2012r. zawarł umowę, której przedmiotem miał być remont pokoi internatu męskiego, łazienki internatu żeńskiego, łazienki kuchni, korytarza na parterze, korytarza i szatni piwnicy oraz malowanie i wymiana pokrycia dachu hali sportowej (...) w M..

Wartość brutto remontu szkoły, hali (...) w M. wyniosła zgodnie z wystawioną 3 września 2012r. fakturą VAT (...) - 175 769,73 zł; natomiast faktura VAT (...) wystawiona 2 sierpnia 2012r. wskazywała jako wartość brutto remontu szkoły i hali 196 800 zł. Według kosztorysu, koszt remontu hali sportowej wynosić miał 159 903,81 zł netto. Należności wynikające z ww. faktur zostały zapłacone wykonawcy przez Zespół Szkół, który 28 września 2012r. wystawił fakturę VAT nr (...) na kwotę 98 340,84 zł do zapłaty w terminie do 12 października 2012 r. przez Gimnazjum M.. Kwota ta stanowiła połowę wartości remontu szkoły i hali z faktury VAT (...) z 2 sierpnia 2012r., to jest 196 800 zł. Powódka stała na stanowisku, że umowa najmu z 1 września 2011r. zobowiązuje pozwaną do ponoszenia połowy wszelkich wydatków związanych z remontem hali sportowej.

Umowa najmu z 1 września 2011r. została przez strony wykonana; pozwana systematycznie uiszczała czynsz w kwocie 2600 zł w okresie od września 2011r. do czerwca 2012r., a nadto zapłaciła 969,24 zł tytułem połowy wydatków związanych z ceną i serwisem sterownika zakupionego przez wynajmujący Zespół Szkół.

Zdaniem Sądu Okręgowego powództwo podlegało oddaleniu. Sąd ten stwierdził, że spór dotyczył trzech kwestii:

1. skuteczności umowy z 11 września 2011r. w związku z przekroczeniem przez dyrektora Gimnazjum w M. granic udzielonego mu pełnomocnictwa;
2. istnienia zobowiązania pozwanej, wynikającego z umowy z 1 września 2011r., do partycypowania w kosztach remontów hali sportowej należącej do powoda w 50 %;
3. wysokości wynagrodzenia za naprawy i remonty hali sportowej.

W pierwszej kolejności odnosząc się do kwestii istnienia wynikającego z umowy z 1 września 2011r., zobowiązania pozwanej do zapłaty na rzecz powódki żądanej w pozwie kwoty Sąd wskazał, że nie znajduje ono podstawy w treści umowy z 11 września 2011r. Zdaniem Sądu Okręgowego strona powodowa dowodząc zasadności swojego roszczenia proponuje sposób interpretacji zapisu § 3 ust. 3 umowy z 1 września 2011r. w oderwaniu nie tylko od kontekstu sytuacyjnego, w jakim ta umowa została zawarta, lecz również z pominięciem przepisów Kodeksu cywilnego, do którego strony w umowie się odwoływały; dodatkowo z pominięciem innych zapisów umowy, a w szczególności jej § 1. i 2. Sąd zwrócił uwagę, że treść umowy z 1 września 2011r. była analogiczna do wcześniej zawieranych umów oraz do umowy z 3 września 2012r. Między stronami w toku wieloletniej praktyki, obejmującej realizację kolejnych umów najmu, wytworzył się określony sposób rozumienia treści tych umów i sposobu ich wykonywania. Zgodnie z § 1. umowy celem jej zawarcia było prowadzenie zajęć wychowania fizycznego dla uczniów Gimnazjum w M.; według Sądu dla realizacji tego celu wystarczającym było uzyskanie możliwości korzystania przez wskazaną szkołę z hali sportowej należącej do powódki przez 20 godzin w tygodniu oraz dodatkowo przez 3 dni robocze w semestrze, co strony wyceniły w 2011r. na 2600 zł miesięcznie. Sąd stwierdził, że umowa z 1 września 2011r. regulowana jest nie tylko przez jej zapisy, lecz również w zakresie, w jakim strony tego nie uczyniły przez przepisy Kodeksu cywilnego. Charakter zapisów umowy z 1 września 2011r. oceniany przez pryzmat treści art. 659 k.c. nie pozostawia wątpliwości, iż jest to umowa najmu. Zgodnie z art. 662 § 2 k.c. drobne nakłady połączone ze zwykłym użytkowaniem rzeczy obciążają najemcę. Art. 681 k.c. stanowi, że do drobnych nakładów, które obciążają najemcę lokalu, należą w szczególności: drobne naprawy podłóg, drzwi i okien, malowanie ścian, podłóg oraz wewnętrznej strony drzwi wejściowych, jak również drobne naprawy instalacji i urządzeń technicznych, zapewniających korzystanie ze światła, ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody. Według art. 662 § 1 k.c. wynajmujący powinien wydać najemcy rzecz w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać ją w takim stanie przez czas trwania najmu. Zdaniem Sądu Okręgowego cytowane przepisy, wbrew stanowisku powoda, nie zostały wyłączone z uwagi na treść § 3 ust 3 umowy z 1 września 2011r. - strony nie stwierdziły jednoznacznie, że zamierzają inaczej niż Kodeks cywilny uregulować kwestię ponoszenia kosztów remontów, wyłączając w całości regulacje w szczególności art. 662 § 2 k.c. i art. 681 k.c. Przeciwnie przepis

§ 3 pkt 3 stanowi co najwyżej podstawę do ustalenia, że zamiarem stron było rozłożenie ciężaru ponoszenia kosztów nakładów obciążających zwykle najemcę. Tego typu interpretacja wskazanego zapisu umownego uzasadniona jest faktem, że zgodnie z § 2. umowy, dla potrzeb Gimnazjum pozwanej gminy przewidziane było jedynie 20 godzin w tygodniu, podczas których uczniowie Gimnazjum w M. mogli korzystać z hali sportowej. Odnosząc się do przyjętego 40 godzinnego tygodnia pracy hali sportowej, jak ujmuje to § 3 ust. 3 umowy, uznać należy, że uczniowie Zespołu Szkół i Gimnazjum korzystali z hali sportowej w takim samym zakresie czasowym. Sytuacja, w której wynajmujący korzysta z najemcą z rzeczy oddanej w najem nie jest typowa i tłumaczy fakt umieszczenia w umowie z 1 września 2011r. ustalenia o treści wskazanej w § 3 ust 3. Dodatkowo Sąd zauważa, że 40 godzin w tygodniu hala sportowa była wykorzystywana przez uczniów obu szkół. Średnio daje to 8 godzin dziennie od poniedziałku do piątku. W pozostałym czasie hala sportowa pozostawała wolna i jak wynika z zeznań świadka R. L. - wykorzystywana była przez inne osoby, zgodnie z wolą dyrekcji wynajmującego Zespołu Szkół. Okoliczność ta tym bardziej wskazuje na słuszność takiego sposobu interpretacji zapisu § 3 ust 3 umowy z 1 września 2011r., który wskazuje na podział nie jakichkolwiek kosztów nakładów na utrzymanie hali sportowej, lecz tylko tych, które zgodnie z charakterem umowy najmu obciążają najemcę.

Sąd pierwszej instancji w treści § 3 ust. 3 nie dostrzegł podstaw do przyjęcia za udowodniony fakt, że strony odstąpiły od typowych rozwiązań umowy najmu w ten sposób, że pozwana przyjęła na siebie wszystkie ciężary, jakie obciążają właściciela rzeczy najętej. Prawo korzystania z hali sportowej zgodnie z jej przeznaczeniem i w określonym czasie ma właściwą wartość ekonomiczną. Strony ustaliły ją na kwotę 2600 zł, płatną miesięcznie w okresie od września do czerwca. Nie kwestionowały wysokości czynszu, jako ekonomicznego odpowiednika prawa nabytego przez pozwaną. W tej sytuacji skoro powód twierdzi, że pozwana przyjęła na siebie część obowiązków właściciela, nie uzyskując jakichkolwiek innych praw, niż te które służą najemcy, to zgodnie z ogólną regułą dowodową wskazaną w art. 6 k.c. oraz w art. 232 k.p.c. winien przedstawić odpowiednie środki dowodowe, czego jednak nie uczynił.

Z tych przyczyn Sąd Okręgowy oddalił powództwo, jako pozbawione podstawy faktycznej i prawnej.

Sąd Okręgowy za nietrafiony natomiast uznał zarzut braku skuteczności umowy z 11 września 2011r. w związku z przekroczeniem przez dyrektora Gimnazjum w M. granic udzielonego mu pełnomocnictwa, wskazując że przedłożone przez stronę pozwaną pełnomocnictwo dla Dyrektora Gimnazjum w M. R. L. udzielone mu przez Burmistrza Gminy M. stanowiło umocowanie do jednoosobowego podejmowania czynności prawnych związanych z prowadzeniem Gimnazjum w M. w granicach zwykłego zarządu. Jako przykłady takich czynności pełnomocnictwo wymieniało dysponowanie środkami finansowymi jednostki jaką jest Gimnazjum, dokonywanie zakupów materiałów i wyposażenia, zawieranie umów, w tym umów najmu lokali lub pomieszczeń użytkowych będących w użyczeniu lub administrowanych przez szkołę.

W ocenie Sądu treść pełnomocnictwa wskazując w szczególności na uprawnienie do zawierania umowy najmu własnych pomieszczeń, upoważniała z uwagi na otwarty katalog przykładowo wymienionych czynności, do wynajmowania od innych podmiotów pomieszczeń lub lokali użytkowych. Niewątpliwie tego typu pomieszczeniem jest hala sportowa, co według Sądu stanowi o braku naruszenia przy zawieraniu umowy z 1 września 2011r. przepisu art. 47 ust 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym.

Sąd podkreślił przy tym, że pełnomocnictwo dotyczy umowy najmu, a nie umowy dotyczącej podziału kosztów remontu budynków należących do osób trzecich i to bez zagwarantowania sobie jakiegokolwiek ekwiwalentu takiego świadczenia. Umowa z 1 września 2011 r. była umową najmu i dotyczyła wyłącznie najmu, nie zawierając postanowień odmiennego rodzaju, do czego sprowadzają się twierdzenia powoda. Według Sądu tego typu umowa, jaką sugeruje powód, z całą pewnością nie mieściłaby się w granicach pełnomocnictwa, jakim dysponował R. L.. W konsekwencji zarzut wadliwości umowy zyskiwałby na znaczeniu dla rozstrzygnięcia w niniejszym procesie. Sąd Okręgowy stwierdził, że biorąc jednak pod uwagę, że powód nie wykazał, aby strony wiązała inna umowa niż umowa najmu, to rozważanie to ma jedynie charakter hipotetyczny i nie miało wpływu na rozstrzygnięcie w niniejszej sprawie.

Sąd wskazał również, że zgodnie z twierdzeniami świadka R. L., pozwany był w związku z kolejnymi umowami najmu zapewniany o braku konieczności ponoszenia w oparciu o treść § 3 ust 3 umowy z 1 września 2011r.

innych kosztów niż zwykle obciążających najemcę. Nadto, taka postawa wynajmującego znajdowała potwierdzenie w praktyce wykonywania kolejnych umów najmu. Powód nie przedstawił dowodu, z którego treści wynikałoby, że przed zawarciem umowy najmu z 1 września 2011r. pozwany został poinformowany, że tym razem naprawy i remonty, o jakich stanowi § 3 ust 3 tej umowy, nie dotyczyć będą typowych nakładów najemcy, lecz obejmują nakłady właścicielskie. Sąd wskazał przy tym, że brak dowodu aby Dyrektor Zespołu Szkół, jako przedstawiciel wynajmującego interesował się treścią pełnomocnictwa R. L. i ustalał, czy ten jest umocowany do zawarcia umowy, nie będącej w swej istocie umową najmu. Jako kierownik jednostki organizacyjnej o charakterze edukacyjnym – dyrektor wynajmującego winna być świadoma, wysokiego prawdopodobieństwa przekroczenia przez R. L. granicy pełnomocnictwa, w przypadku zawarcia umowy, o jakiej twierdzi powód. Bierność przedstawiciela pozwanej oraz sposób późniejszego zachowania wskazują, że już w chwili zawarcia umowy 1 września 2011r., a najpóźniej w dacie pisma informującego o planowanych inwestycjach na kwotę 135 000 zł powód miała zamiar, postępując w sposób niełojalny wobec swojego kontrahenta, przerzucić na niego część wydatków, jakie winny być wyłącznie jego udziałem. Tego typu zachowanie trudno uznać za zgodne z zasadami współżycia społecznego, o jakich stanowi art. 5 k.c., to jest zasadą dobrej wiary przy zawieraniu umów i lojalności wobec drugiej strony stosunku prawnego.

Odnosząc się do twierdzeń pozwanego wskazującego na konieczność kontrasygnaty skarbnika gminy albo osoby przez niego upoważnionej – Sąd Okręgowy stwierdził, że nie zgadza się z zarzutem naruszenia art. 46 ust 3 u.s.g. Przepis ten stanowi, że jeżeli czynność prawna może spowodować powstanie zobowiązań pieniężnych, do jej skuteczności potrzebna jest kontrasygnata skarbnika gminy (głównego księgowego budżetu) lub osoby przez niego upoważnionej. Zgodnie z art. 46 ust 1 u.s.g. oświadczenie woli w imieniu gminy w zakresie zarządu mieniem składa jednoosobowo wójt albo działający na podstawie jego upoważnienia zastępca wójta samodzielnie albo wraz z inną upoważnioną przez wójta osobą. Sąd powołując się na stanowisko orzecznictwa wskazał, że skutkiem braku kontrasygnaty skarbnika nie jest stan bezskuteczności zawieszony, o jakiej mowa w art. 63 k.c. Przeciwno takiej kwalifikacji przemawia nie tylko to, że skarbnik nie jest organem gminy, a tym bardziej organem osoby trzeciej, od zgody której uzależniona jest skuteczność złożonego przez stronę oświadczenia woli, ale przede wszystkim to, że organ gminy, czyli wójt może na podstawie art. 46 ust. 4 u.s.g. wymusić złożenie kontrasygnaty przez skarbnika. W rezultacie można tu mówić jedynie o analogii do sytuacji prawnej charakteryzującej bezskuteczność zawieszoną, a więc o bezskuteczności *sui generis*. Zdaniem Sądu nie można też zaakceptować stanowiska, że udzielenia kontrasygnaty przez skarbnika gminy nie da się przyjmować w sposób dorozumiany, a fakt częściowego wykonania umowy przez gminę nie sanuje jej bezskuteczności (wyr. SN z 6 listopada 2014r. II CSK 28/14, LEX nr 1567463).

Sąd zwrócił uwagę, że niespornym w niniejszej sprawie był fakt, że pozwana gmina wykonała umowę najmu z 1 września 2011r., co potwierdza uiszczenie czynszu i poniesienie nakładów w kwocie 969,24 zł. Sąd podkreślił jednak, że Gmina wykonywała wyłącznie umowę najmu, co dowodzi skuteczności jej zawarcie i jest zgodne z przedstawionym stanowiskiem Sądu Najwyższego dla tego typu sytuacji.

Sąd stwierdził, że Gmina nie wykonywała umowy sugerowanej przez powoda i jej nie akceptowała. Wobec wysokości dochodzonej przez pozwaną kwoty, w ocenie Sądu, nie ulega wątpliwości, że nie tylko umowa przekraczałaby zakres pełnomocnictwa udzielonego przez Burmistrza M. R. L., jako Dyrektorowi Gimnazjum, lecz również sam Burmistrz winien dla zawarcia takiej umowy uzyskać kontrasygnatę, o jakiej mowa w art. 46 ust 3 u.s.g. W związku z tym, że umowa o sugerowanej przez powoda treści nie była wykonywana przez pozwaną, i niewątpliwie brak jest stosowanej kontrasygnaty skarbnika gminy dla czynności powodującej powstanie zobowiązania pieniężnego, które na marginesie – przekracza środki przeznaczone na wydatki remontowe gimnazjum, to umowa taka winna była być uznana za nieskuteczną.

Sąd zwrócił jednak uwagę, że zgodnie z wcześniejszymi wskazaniem, kwestia skuteczności umowy nie była brana pod uwagę, jako przesłanka rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie, a to z uwagi na bezpodstawność roszczenia powódki opartego o treść § 3 ust 3 umowy z 1 września 2011r.

Z tych samych przyczyn – według Sądu Okręgowego - nie miała znaczenia dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie faktyczna wysokość kosztów, jakie powód poniósł w związku z przeprowadzonym remontem hali sportowej. Sąd

jedynie na marginesie wskazał, że w związku z remontem hali sportowej strony umowy się o wynagrodzenia oznaczone kosztorysem, a kwota zapłacona przez powoda, z tego tytułu odpowiada wskazanej w kosztorysie; połowy tej kwoty powód dochodził w niniejszym postępowaniu. W ocenie Sądu brak zatem podstaw do kwestionowania wartości zapłaconego wynagrodzenia wykonawcy remontu.

Sąd wskazał przy tym, że ustalenia faktyczne i rozważania w niniejszej sprawie oparł na dowodach z dokumentów, szczegółowo wskazane przy stanie faktycznym oraz na zeznaniach świadka R. L.. Treść dokumentów przedłożonych przez strony jako dowody nie budziła wątpliwości, co do jej rzetelności. Zdaniem Sądu sporna była nie treść, a ich interpretacja. Sytuacja ta szczególnie ujawniła się na przykładzie umowy najmu, a w szczególności jej § 3 ust.3. W mniejszym stopniu spór dotyczył wartości robót wskazanych w kosztorysie oraz powiązanych z nim faktur wystawionych przez wykonawcę robót oraz przez wynajmującego. W tym przypadku pozwana prezentowała stanowisko sprowadzające się faktycznie do niezauważania istnienia kosztorysu, jako źródła informacji o wysokości kosztów remontu hali. Według Sądu faktury wystawione przez wykonawcę remontu oraz faktura przedłożona pozwanej do zapłaty były jedynie konsekwencją ustaleń wskazanych w kosztorysie. Jednocześnie według Sądu kwoty w kosztorysie, fakturach opłaconych przez powoda oraz fakturze wystawionej przez powoda pozwanej były zgodne, co przekonuje o prawidłowości wyliczenia kosztów remontu hali oraz żądanej od pozwanej kwoty. Sąd podkreślił jednak, że okoliczności dotyczące wykazania zasadności dochodzonej kwoty pozostały bez wpływu na treść orzeczenia z wyżej przedstawionych przyczyn, a w szczególności z uwagi na brak zobowiązania pozwanej do ponoszenia nakładów, których zwrotu wartości powód dochodzi w niniejszym procesie.

Jako wiarygodny Sąd ocenił dowód z zeznań świadka R. L., które były logiczne i spójne, a nadto korespondowały z dowodami z dokumentów. Świadek szczegółowo i wyczerpująco odpowiedział na zadane mu pytania. Dodatkowo Sąd wskazał, że aktualnie R. L. jest emerytem i nie pracuje jako dyrektor Gimnazjum w M., co czyni go osobą w większym stopniu niezależną od pozwanej, a przez to bardziej wiarygodną.

Wyrok ten w całości zaskarżył powód, zarzucając naruszenie prawa materialnego – tj.:

- art. 65 § 2 k.c. poprzez błędną wykładnię § 3 pkt 3 łączącej strony umowy najmu z dnia 1 września 2011 r. wyrażającą się w przyjęciu, iż zamiarem stron było rozłożenie ciężaru ponoszenia kosztów nakładów obciążających zwykle najemcę, w sytuacji gdy zgodnym zamiarem stron było zobowiązanie pozwanego do pokrycia 50 % kosztów wszelkich napraw i remontów przedmiotu najmu;

- art. 60 k.c. poprzez przyjęcie, iż nie doszło do potwierdzenia przez burmistrza Gminy M. umowy najmu z 1 września 2011 r. w sposób dorozumiany i w konsekwencji uznanie, iż zobowiązanie pozwanego do ponoszenia kosztów napraw i remontów przedmiotu najmu było nieskuteczne.

Wskazując na powyższe zarzuty powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, w każdym wypadku o zasądzenie od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa reprezentowanego przez statio fisci kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego na rzecz Skarbu Państwa - Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa za obie instancje, według norm przepisanych.

Zdaniem apelującego, przyjęta przez Sąd I instancji wykładnia postanowień umownych jest błędna i sprzeczna z dyrektywami określonymi w art. 65 § 2 k.c. W pierwszej kolejności wskazać należy, iż wolą stron było wyłączenie przepisów kodeksu cywilnego regulujących kwestię ponoszenia kosztów przez najemcę, zaś działanie takie znajduje oparcie w zasadzie swobody umów (art. 353¹ k.c.). Po przywołaniu przepisu art. 662 kc oraz art. 681 k.c. apelujący podniósł, że nie sposób zaakceptować stanowiska Sądu I instancji, jakoby postanowienie to miało na celu jedynie rozłożenie ciężaru ponoszenia kosztów nakładów obciążających zwykle najemcę. Strony w § 3 pkt 3 umowy zobowiązały się do wspólnego udziału w kosztach napraw i remontów przedmiotu najmu, nie używając przy tym sformułowań „bieżące" i „drobne", co w sposób niewątpliwy wskazuje, iż ich wolą był podział kosztów napraw i remontów innych niż te, które z mocy prawa i tak obciążają najemcę. Wbrew twierdzeniom Sądu, postanowienie

to miało na celu wyłączenie regulacji kodeksowych. W przeciwnym razie nie byłoby potrzeby zamieszczenia takiego postanowienia w umowie. Możliwość zapoznania się z planem miał właśnie służyć obowiązek wynajmującego do przedstawienia najemcy takiego planu na rok 2012, co jak się wydaje uszło uwadze Sądu. Gdyby, bowiem miało chodzić jedynie o zwykłe, bieżące naprawy, które obciążają najemcę, bezprzedmiotowe byłoby przedstawianie takiego planu przez wynajmującego, tym bardziej, że obowiązek wykonania tego rodzaju napraw i tak spoczywałby na najemcy. Powód oponuje przeciwko stanowisku Sądu I instancji wskazując, iż fakt jednoczesnego korzystania z przedmiotu najmu przez najemcę i wynajmującego, jest okolicznością w pełni uzasadniającą wykładnię § 3 pkt 3 umowy, zgodnie z którą wolą stron był udział w kosztach remontów i napraw innych niż te, które zgodnie z przepisami obciążają najemcę. Z uwagi na to, iż celem umowy było zapewnienie możliwości korzystania z hali sportowej przez uczniów obydwu szkół, narażona była ona na zwiększoną eksploatację a co za tym idzie większe zużycie i ryzyko wystąpienia usterek. Dyrektor Zespołu Szkół był zaś zobowiązany do wykonywania napraw i remontów gwarantujących prawidłowe użytkowanie hali sportowej wszystkim uczniom, w tym również uczniom Gimnazjum. Z tego też względu strony zobowiązały się do ponoszenia po połowie wszelkich kosztów remontów i napraw, przedstawionych uprzednio w planie remontów i napraw.

Według apelującego należy podkreślić, iż zgodnie z przyjętym w orzecznictwie poglądem z art. 65 § 2 k.c. wynika nakaz kierowania się przy wykładni umowy jej celem. Nie jest konieczne, aby był to cel uzgodniony przez strony, wystarcza - przez analogię do art. 491 § 2, art. 492 i art. 493 k.c. - cel zamierzony przez jedną stronę, który jest wiadomy drugiej (tak. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5.11.2014 r., III CSK 320/13, LEX nr 1622128). W sprawie niniejszej celem uregulowania zawartego w § 3 pkt 3 umowy było rozłożenie pomiędzy obydwie strony kosztów napraw i remontów hali sportowej, która ze względu na ponadprzeciętne obciążenie w większym stopniu narażona była na ryzyko uszkodzenia i zużycia. Wskazany powyżej cel znany był pozwanemu, który nie wnosił zastrzeżeń co do treści umowy.

Apelujący podniósł też, że w orzecznictwie podkreśla się również, iż za wiążący uznaje się sens oświadczenia woli, w jakim zrozumiała go zarówno osoba składająca, jak i odbierająca to oświadczenie. Dopiero jeżeli okaże się, że znaczenie przypisywane oświadczeniu woli przez każdą ze stron jest inne, powinno nastąpić zastosowanie obiektywnej metody wykładni, w której sens oświadczenia woli ustala się na podstawie przypisania normatywnego. Cel umowy wyznaczany jest przez funkcję, jaką strony wyznaczają danej czynności w ramach łączących je stosunków prawnych. Według powoda wolą stron była modyfikacja kodeksowych reguł ponoszenia kosztów remontów, polegająca na zobowiązaniu się przez powoda i pozwanego do wspólnego ponoszenia wszelkich kosztów remontów i napraw. Interpretacja § 3 pkt 3 umowy jakiej dokonał Sąd I instancji, pozostaje w sprzeczności z wolą stron. Wbrew stanowisku Sądu I instancji, fakt korzystania z hali sportowej przez uczniów obydwu szkół niewątpliwie wskazuje na sposób interpretacji tego postanowienia wskazany przez powoda, co uzasadnia żądanie podniesione w pozwie.

Nadto, apelujący zaprzeczył stanowisku Sądu I instancji, jakoby łącząca strony umowa nie była umową najmu. W ocenie Sądu w istocie doszło do zawarcia dwóch umów: umowy najmu i umowy nienazwanej dotyczącej partycypacji w kosztach. Powód podkreślił, że *essentialia negotii* umowy najmu pozostały bez zmian, modyfikacji uległy natomiast *accidentalialia negotii* w zakresie obowiązku ponoszenia kosztów remontów, co wbrew twierdzeniu Sądu Okręgowego w Szczecinie, nie powodowało zmiany charakteru umowy, ani tym bardziej nie stanowiło podstawy do uznania, że doszło do zawarcia jakiejś innej umowy poza umową najmu.

Powód nie zgodził się także ze stanowiskiem Sądu I instancji, jakoby umowa najmu z 1 września 2011 r. była nieskuteczna w zakresie dotyczącym zobowiązania pozwanej gminy do uczestniczenia w kosztach remontów i napraw hali sportowej. Zdaniem strony powodowej, nawet jeśli przyjąć, iż dyrektor Gimnazjum nie był umocowany do zaciągania zobowiązań, o których mowa w § 3 pkt 3 umowy, to fakt zawarcia przedmiotowej umowy nigdy nie był kwestionowany przez Burmistrza Gminy M.. Ponadto, należy zaznaczyć, iż Burmistrz pozwanej gminy, będąc świadomy treści § 3 pkt 3 łączącej strony umowy składał deklarację wykonania remontu pomieszczeń przynależnych do hali sportowej, jak również zaakceptował i opłacił szereg faktur wystawionych przez stronę powodową. Wszystkie powyższe okoliczności świadczą, iż doszło do potwierdzenia przez Burmistrza Gminy M. faktu zawarcia przedmiotowej umowy, w sposób dorozumiany. Odnosząc się zaś do wymogu dokonania kontrasygnaty czynności burmistrza przez

Skarbnika Gminy M. wskazać należy, iż nie można wykluczyć, iż została dokonana ona w innej formie niż pisemna, gdyż ustawa nie wymaga dla tej czynności żadnej formy szczególnej.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja strony powodowej okazała się niezasadna.

Sąd Apelacyjny nie stwierdził wadliwości postępowania przed Sądem pierwszej instancji skutkujących nieważnością postępowania. Kontrola instancyjna nie wykazała też innych uchybień, które Sąd odwoławczy winien uwzględnić z urzędu, a także zarzucanych przez powoda błędów w zakresie prawa materialnego. Dokonane przez Sąd Okręgowy ustalenia faktyczne dotyczące okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia w sprawie znajdują odzwierciedlenie w przytoczonych na ich poparcie dowodach, a ich prawna ocena w kontekście weryfikacji żądania powoda i zarzutów pozwanej zasługuje na aprobatę. Stąd ustalenia te oraz wyprowadzone na ich podstawie wnioski prawne, co do istotnych w sprawie kwestii Sąd Apelacyjny podziela i przyjmuje za własne, wskazując na ich słuszność w szczególności w zakresie interpretacji Sądu pierwszej instancji postanowień łączącej strony umowy z 1 września 2011 roku, jako umowy najmu, mocą której strony nie rozszerzyły obowiązków najemcy w stosunku do określonych w art. 662 § 2 kc w związku z art. 681 kc, a dostosowały zakres tych obowiązków do specyfiki tej umowy, wynikającej z tego, że de facto wynajmowana hala w okresie obowiązywania umowy pozostawała, co do zasady w dyspozycji powoda, z uwzględnieniem prawa jej używania przez należące do pozwanej Gminy Gimnazjum w określonym wymiarze godzin. Sąd odwoławczy nie podziela przy tym stanowiska Sądu pierwszej instancji odnośnie wykazania przez powoda żądania, co do wysokości, co zostanie wyjaśnione w dalszej części niniejszego uzasadnienia, sygnalizując w tym miejscu jedynie, że w tej sprawie istotnymi pozostawały wydatki poniesione przez powoda na prace obciążające najemcę, w myśl art. 662 § 2 kc w związku z art. 681 kc, a ich wysokości w oparciu o zgromadzone w sprawie dowody nie sposób ustalić.

Apelujący nie zgadzając się ze zdyskwalifikowaniem przez Sąd orzekający w pierwszej instancji jego roszczenia co do zasady podniósł zarzut naruszenia art. 65 § 2 kc poprzez błędną wykładnię § 3 pkt 3 łączącej strony umowy najmu z 1 września 2011 roku. Strona skarżąca upatrywała uchybienia Sądu w tym zakresie w przyjęciu, iż zamiarem stron było rozłożenie ciężaru ponoszenia kosztów nakładów obciążających zwykle najemcę, w sytuacji gdy – według powoda - zgodnym zamiarem stron było zobowiązanie pozwanego do pokrycia 50 % kosztów wszelkich napraw i remontów przedmiotu najmu. Sąd Apelacyjny – jak zaznaczono wyżej - w tej kwestii w pełni podziela stanowisko Sądu Okręgowego, a z uwagi na obszernie przytoczenie argumentów prawnych i faktycznych tego Sądu we wstępnej części niniejszego uzasadnienia, za niecelowe uznaje ponowne ich przedstawianie (por. Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 marca 1999 r., II CKN 217/98, LEX nr 1213477).

Zauważyć przy tym należy, że powód w swojej apelacji nie podjął nawet próby zakwestionowania prawidłowości oceny dowodów dokonanej przez Sąd Okręgowy, w szczególności powiązania złożonych do akt dokumentów z dowodem z przesłuchania świadka R. L., który jako ówczesny Dyrektor Gimnazjum, za stronę pozwaną podpisywał tę umowę oraz uczestniczył w jej wykonaniu. Tymczasem to wyprowadzone na bazie tych dowodów ustalenia faktyczne, zinterpretowane przez Sąd Okręgowy zgodnie z regułami określonymi w art. 65 kc, w szczególności, w jego paragrafie drugim, w świetle przepisów art. 659 kc i art. 662 § 2 kc w związku z art. 681 kc, doprowadziły Sąd pierwszej instancji do słusznego wniosku, o braku podstaw do uznania, że strona pozwana wzięła na siebie obowiązek pięćdziesięcioprocentowego partycypowaniu w kosztach wszelkich remontów hali sportowej.

Dla porządku wskazać należy, że zdaniem Sądu odwoławczego ocena dowodów dokonana przez Sąd pierwszej instancji w przedmiotowej sprawie nie narusza ani reguł logicznego myślenia, ani zasad doświadczenia życiowego czy właściwego kojarzenia faktów. Nie sposób również przypisać Sądowi błędu w ocenie mocy poszczególnych dowodów. Zaznaczyć przy tym trzeba, że Sąd orzekający w pierwszej instancji – oceniając pojedyncze dowody – zgodnie z przepisem art. 233 § 1 kpc – odniósł ich znaczenie do całego, zebranego w sprawie materiału dowodowego. Sąd ten zwracając uwagę na bezsporność zapisów dokumentów, odniósł do nich zeznania świadka R. L., prawidłowo oceniając znaczenie tych zeznań dla ustalenia woli stron podpisujących umowę z 1 września 2011 roku oraz obecny brak zależności zawodowych tego świadka ze stroną pozwaną.

Apelujący, choć błędną interpretację umowy stron wiąże z naruszeniem przez Sąd Okręgowy art. 65 kc, to – w opozycji do treści § 2 tego unormowania – wskazuje przede wszystkim na dosłowne brzmienie zapisów § 3 pkt. 3 umowy z 1 września 2011 roku, podnosząc że nie dookreślenie przez strony jakich napraw i remontów dotyczy to postanowienie, oznacza że odnosi się ono do wszelkich napraw i remontów.

Zwrócić jednak należy uwagę, że art. 65 § 1 i § 2 kc określa ogólne zasady dokonywania wykładni oświadczeń woli. Dyrektywy interpretacyjne zawarte w art. 65 kc odnoszą się zarówno do wszystkich kategorii czynności prawnych (§ 1), jak i wyłącznie do umów (§ 2). Konsekwencją tego unormowania jest konieczność dokonania wykładni umów na trzech poziomach, tj. ustalenia literalnego brzmienia umowy, ustalenia treści oświadczeń woli przy zastosowaniu reguł określonych w art. 65 § 1 kc oraz ustalenia sensu złożonych oświadczeń woli poprzez odwołanie się do zgodnego zamiaru stron i celu umowy (por. wyrok Sądu Najwyższego z 8 października 2004 r., sygn. akt V CK 670/03, OSNC 2005, Nr 9, poz. 162). Przyjęta na tle art. 65 kc tzw. kombinowana metoda wykładni w przypadku oświadczeń woli składanych innej osobie przyznaje pierwszeństwo temu znaczeniu oświadczenia, które rzeczywiście nadawały mu obie strony w chwili jego złożenia (subiektywny wzorzec wykładni). Pierwszeństwo to jest wyprowadzane z zawartego w art. 65 § 2 kc nakazu badania raczej, jaki był zgodny zamiar stron umowy, aniżeli opierania się na dosłownym brzmieniu umowy (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 29 czerwca 1995 r., III CZP 66/95, OSNC 1995, Nr 12, poz. 168). To, jak same strony rozumiały oświadczenie woli w chwili jego złożenia można wykazywać wszelkimi środkami dowodowymi.

W rozważanej sprawie powód dochodził zapłaty na podstawie umowy, której zapisy nie były sporne pomiędzy stronami. Rozbieżność stanowisk stron odnosiła się do ich interpretacji. A skoro tak, to strona powodowa – zgodnie z regułą wynikającą z art. 6 kc i jego procesowego odpowiednika art. 232 kpc - winna zaprezentować dowody pozwalające na ustalenie, że wolą stron, było takie umowne ustalenie zasad rozliczania nakładów, na jakie wskazuje powód. Zdaniem Sądu Apelacyjnego powód temu nie sprostął. A z powiązania zeznań świadka zawnioskowanego przez pozwaną, z dowodami z dokumentów, nie sposób wyprowadzić wniosku, że zgodną wolą stron było nałożenie na pozwaną partycypowania w połowie również w kosztach, które według reguł ustawowych obciążają wynajmującego. Podkreślić należy, że wyprowadzanie przez powoda z faktu, że z należącej do niego hali sportowej w wymiarze określonym umową korzysta strona pozwana w połowie z powodem, wniosku o woli stron, co do obciążenia pozwanej kosztami wszelkich napraw i remontów proporcjonalnie do zakresu umowy najmu (jako że hala zużywa się w większym stopniu), jest oczywiście chybione. Taki tok rozumowania prowadziłby do wniosku, że zdaniem powoda, gdyby pozwany na podstawie umowy najmu posiadał halę do swojego wyłącznego używania, to regułą byłoby ponoszenie przez niego wszelkich nakładów, również tych służących utrzymaniu przedmiotu najmu w stanie przydatnym do umówionego użytku, czemu jednak przeczy treść art. 662 § 1 kc.

Mając zatem na uwadze, że te ostatnio wymienione obowiązki, w myśl art. 662 § 1kc obciążają wynajmującego, przy oczywistym dopuszczeniu możliwości odmiennego ukształtowania obowiązków stron umowy najmu w tym zakresie, stwierdzić należało, że w realiach tej sprawy strona powodowa nie wykazała, aby wolą stron tej umowy było nałożenie na pozwanego dodatkowych obowiązków – ponad wynikające z ustawy.

Z argumentacji Sądu Okręgowego w tym zakresie, w szczególności kładącej nacisk na brak racjonalnych powodów po stronie pozwanej do przyjęcia na siebie również kosztów służących utrzymaniu przedmiotu najmu w stanie przydatnym do umówionego, w sytuacji wynajmowania hali tylko w umówionym wymiarze godzin, w zamian za ustalony umownie czynsz (co do wysokości którego strona pozwana nawet nie twierdzi, że nie odzwierciedla on ekonomicznej wartości prawa najmu w zakresie wynikającym z umowy stron), wyeksponować należy kwestię, podpisywania przez strony już wcześniej umów o takim samym brzmieniu jak umowa z 1 września 2011 roku, przy braku nie tylko naprowadzenia przez powoda dowodów na okoliczność wcześniejszych zapłat przez pozwanego, za naprawy czy remonty wykraczające ponad określone w art. 662 § 2 kc w związku z art. 681 kc, ale nie podjęcia nawet przez powoda próby zakwestionowania poczynionych w tym zakresie przez Sąd Okręgowy ustaleń. Dodać też trzeba, że powód nie zaprezentował żadnych kontrdowodów odnośnie wypowiedzi świadka R. L., co do tego że przy podpisywaniu umowy o niespornym brzmieniu tak były rozumiane poprzednie umowy o tej treści, zawierane

przez poprzedniczkę tego świadka na stanowisku Dyrektora należącego do Gminy M. Gimnazjum oraz że świadek ten uzyskał od strony przeciwnej zapewnienie że chodzi o drobne naprawy. Powyższe stanowi zatem o tym – wbrew stanowisku strony apelującej – że również wola powoda – a nie tylko pozwanej - było dostosowanie zakresu obowiązków pozwanej wynikających z art. 662 § 2 kc w związku z art. 681 kc, do zakresu korzystania przez nią z hali, a nie nałożenie na pozwaną również obowiązków wynikających z art. 662 § 1 kc.

Dodać też można, że apelujący nie zdyskredytował także ustaleń Sądu poczynionych na podstawie zeznań świadka R. L., co do faktu, że powód wynajmował halę nie tylko pozwanemu, ale też innym podmiotom (jak wymienia przykładowo ten świadek: dwa razy w tygodniu uczniowie chodzili tam z księdzem, czy też że halę wynajmowało Nadleśnictwo; por. transkrypcja zeznań świadka R. L. – k-ty 144-152).

Powyższe, przy uwzględnieniu również motywów przedstawionych przez Sąd Okręgowy - w ocenie Sądu odwoławczego - stanowi o tym, że zaprezentowany w sprawie materiał dowodowy za prawidłową, w świetle art. 65 kc, nakazuje uznać interpretacji Sądu pierwszej instancji postanowień łączącej strony umowy z 1 września 2011 roku, jako umowy najmu, mocą której strony nie rozszerzyły obowiązków najemcy w stosunku do określonych w art. 662 § 2 kc w związku z art. 681 kc, a dostosowały zakres tych obowiązków do specyfiki tej umowy, wynikającej z tego, że de facto wynajmowana hala w okresie obowiązywania umowy stron pozostawała, co do zasady w dyspozycji powoda, z uwzględnieniem prawa jej używania przez należące do pozwanej Gminy Gimnazjum w określonym wymiarze godzin. I właśnie konieczność skorelowania tych zakresów stanowiła o potrzebie zamieszczenia takiego postanowienia w umowie.

Nie można też zgodzić się z powodem, że przyczyną przedstawiania pozwanemu planu remontów mogło być tylko zobowiązanie się przez pozwaną do remontów ponad te, które obciążały najemcę z mocy prawa. Czym innym jest bowiem obowiązek ponoszenia kosztów tych napraw, a czym innym konkretyzacja koniecznych do wykonania robót. To powód jako właściciel i jednocześnie korzystający z hali i wynajmujący halę również innym – poza pozwaną – podmiotom, miał najlepsze rozeznanie, co do zakresu i stopnia pilności wszelkich napraw, czy remontów; nadto w tym zakresie istotne pozostaje też to, że pozwana miała partycypować w kosztach realizacji obowiązków wynikających z art. 662 § 2 kc w związku z art. 681 kc tylko w połowie.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego zaproponowana przez powoda interpretacja umowy stron, w szczególności jej paragrafu trzeciego punktu trzeciego, poza pozostawaniem w oczywistej sprzeczności ze wskazanymi wyżej dowodami, stanowiłaby o nieracjonalnym działaniu pozwanego, chcącego – czego powód nie tylko nie kwestionuje, ale co podkreśla – uzyskać – płacąc powodowi czynsz - dla uczniów prowadzonego przez siebie Gimnazjum możliwość korzystania z dogodnie położonej hali sportowej. Trudno doszukać się jakiegokolwiek interesu po stronie pozwanego (i na taki również powód nie wskazuje) w zawarciu umowy, na podstawie której przyjmuje na siebie dodatkowe, ponad ustawowe obowiązki. Podkreślenia wymaga, że takiemu ułożeniu węzła obligacyjnego pomiędzy stronami w sposób jednoznaczny sprzeciwiła się pozwana, a jej stanowisko znajduje uzasadnienie w zgromadzonych w sprawie dowodach.

W świetle powyższego wykładnię przedstawioną w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku uznać należy za prawidłową, a jako bezpodstawny ocenić zarzuty apelacji dotyczący naruszenia art. 65 kc.

Dodać przy tym trzeba, że wbrew stanowisku strony apelującej, Sąd Okręgowy uznał, że strony łączyła umowa najmu. I to jest istotne w sprawie; wywody Sądu odnoszące się do kwalifikacji umowy, gdyby hipotetycznie założyć inną interpretację jej postanowień, pozostaje bez znaczenia dla rozstrzygnięcia.

Bezpodstawny okazał się też zarzut strony apelującej naruszenia art. 60 kc, jako że stanowisko Sądu Okręgowego odnośnie potwierdzenia przez burmistrza Gminy M. umowy najmu z 1 września 2011 r. w sposób dorozumiany i w konsekwencji uznanie, iż zobowiązanie pozwanego do ponoszenia kosztów napraw i remontów przedmiotu najmu było nieskuteczne, odnosi się do potwierdzenia przez burmistrza oraz skarbnika – poprzez wykonywanie umowy z 1 września 2011 roku – przy takim rozumieniu jej postanowień jak przedstawił to Sąd Okręgowy. Skoro pozwany nie zdyskredytował stanowiska Sądu pierwszej instancji, co do rozumienia treści łączącej strony umowy, wywodzonego

między innymi ze sposobu jej wykonywania przez strony, nie może skutecznie powoływać się na fakt, zatwierdzenia przez pozwaną przez czynności dokonane innych, niż wynikające z zachowania pozwanej, postanowień tej umowy.

Dodać przy tym należy, że podjęte przez strony pertraktacje ugodowe, po ujawnieniu się kontrowersji stron, co do rozumienia postanowienia § 3 pkt.3 umowy nie mogą stanowić o zasadności stanowiska pozwanej, co do wykładni łączącej strony umowy. Niezależnie od powyższego wskazać należy, że zakres obowiązków który – podczas pertraktacji ugodowych (co potwierdził też świadek R. L.) strona pozwana chciała na siebie przyjąć, oscylował w granicach jej obowiązków wynikających z art. 662 § 2 kc w związku z art. 681 kc, jako że odnosił się do kosztów malowania hali.

Sąd Apelacyjny zwraca przy tym uwagę, że konsekwencją prawidłowo dokonanej przez Sąd Okręgowy wykładni woli stron zawierających umowę z 1 września 2011 winna być weryfikacja podstawy faktycznej żądania powoda w kontekście kwot dochodzonych przez powoda z tytułu kosztów, które obciążać winy pozwaną w połowie - w myśl art. 662 § 2 kc w związku z art. 681 kc oraz § 3 pkt 3 umowy stron. Oceniając słuszność roszczenia powoda co do wysokości - co zostało zaznaczone na wstępie niniejszych rozważań – Sąd Apelacyjny nie zgodził się z Sądem pierwszej instancji, co do uznania, że zostało ono przez powoda wykazane. Istotne przede wszystkim pozostaje, że mówiąc o dowodach na wysokość żądania powoda, należy przeanalizować dowody na wykazanie wysokości kosztów koniecznych na pomalowanie ścian wewnętrznych hali. W tym zakresie powód przedstawił kosztorys ofertowy, umowę zawartą z wykonawcą oraz dwie faktury wystawione powodowi przez wykonawcę - z 3 września 2012r. nr (...) – na kwotę 175 769,73 zł brutto oraz fakturę VAT (...) wystawiona 2 sierpnia 2012r. - na kwotę 196 800 zł brutto za remont szkoły i hali. Według kosztorysu, koszt całego remontu hali sportowej wynosić miał 159 903,81 zł netto. Mając na uwadze że zestawienia poszczególnych pozycji z faktur wystawionych przez wykonawcę, z pozycjami zawartymi w umowie o roboty budowlane (i kosztorysie, który stanowił jej integralną część), różnią się pomiędzy sobą, co wskazuje na fakt, że umowa o roboty budowlane uległa modyfikacji, jednak na podstawie tych dowodów nie ma możliwości ustalenia w jakim zakresie - uznać należy że już tylko z tych powodów nie ma możliwości ustalenia, jakie konkretnie wydatki poniósł powód na prace, które w połowie winien finansować pozwany. Brak jest bowiem podstaw aby przyjąć, że był to taki dokładnie zakres prac i o takiej wartości jak wynika z kosztorysu, skoro bowiem zmianie uległa globalna kwota wynagrodzenia – ujmowanego w fakturach łącznie za remont szkoły i hali – nie ma możliwości zweryfikowania jaki wpływ miały te zmiany na ostateczną wysokość kosztów powoda z tytułu malowania jej ścian wewnętrznych. Dodać też należy, że ocena poszczególnych pozycji kosztorysu, bez posiadania wiedzy fachowej nie pozwala na uznanie z całą stanowczością, które z wymienionych w tym kosztorysie kosztów remontu hali, można zakwalifikować za obciążające pozwanego w myśl art. 662 § 2 kc w związku z art. 681 kc oraz § 3 pkt 3 umowy stron. Mając zatem na uwadze, że pozwany podniósł też zarzut nie wykazania przez powoda roszczenia, co do wysokości oraz brak przesłanek do zastosowania art. 322 kpc, Sąd Apelacyjny jako prawidłowy ocenił zaskarżony wyrok Sądu pierwszej instancji oddalający żądanie powoda w całości.

Zważywszy zatem, że prawidłowości rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego nie obaliły zarzuty zgłoszone przez powoda w apelacji oraz że Sąd odwoławczy nie stwierdził mających wpływ na rozstrzygnięcie uchybień, które winien brać pod uwagę z urzędu – na podstawie przepisu art. 385 kpc – wywiedziona w sprawie apelacja została oddalona jako bezzasadna.

Małgorzata Gawinek Artur Kowalewski Agnieszka Sołtyka