

Sygn. akt I A Ca 176/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 czerwca 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Bogusław Dobrowolski (spr.)
Sędziowie	:	SA Elżbieta Kuczyńska SA Beata Wojtasiak
Protokolant	:	Iwona Aldona Zakrzewska

po rozpoznaniu w dniu 19 czerwca 2015 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **M. M.**

przeciwko (...) **w W.**

o zapłatę

na skutek apelacji **powódki**

od wyroku Sądu Okręgowego w Olsztynie

z dnia 8 października 2014 r. sygn. akt V GC 9/13

I. zmienia zaskarżony wyrok w punktach 1 i 2 o tyle, że wskazaną kwotę 136.027,77 zł podwyższa do kwoty 140.940,56 (sto czterdzieści tysięcy dziewięćset czterdzieści i 56/100) zł;

II. oddala apelację w pozostałej części;

III. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) zł tytułem zwrotu kosztów w instancji odwoławczej.

UZASADNIENIE

Powódka M. M. domagała się zasądzenia od pozwanej (...) w W. kwoty 384 688 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 16 czerwca 2012r. do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu pozwu powódka wyjaśniła, iż strony łączy umowa dzierżawy obiektu turystycznego (portu w P. wraz z polem namiotowym i budynkami gospodarczymi) z 31 maja 1999 r. z czasem trwania do 31 grudnia 2011 r. Aneksem nr (...) z dnia 30 stycznia 2004 r. pozwana wyraziła zgodę na dokonanie przez powódkę ze środków własnych rozbudowy

istniejącego budynku usługowo-handlowego celem wzniesienia budynku o takim samym przeznaczeniu, położonego w P. na działce gruntu o nr (...) (§ 1 ust.1 aneksu). Wartość budynku miała zostać określona według kosztorysu powykonawczego po zakończeniu robót budowlanych, wykończeniowych i przekazaniu budynku do użytku (§ 1 ust.2) oraz amortyzowana w wysokości 5 % w stosunku rocznym, poczynając od dnia przekazania do użytku (§ 1 ust. 3). Po zakończeniu trwania umowy, pozwany miał obowiązek zwrotu powódce sumy odpowiadającej wartości nakładów poniesionych przez nią związanych z budową budynku, pomniejszoną o amortyzację, odliczone do dnia rozwiązania umowy (§ 1 ust.4). Powódka tę inwestycję zrealizowała. Główne prace związane z wybudowaniem budynku trwały do końca 2006 r. W dniu 21 listopada 2006 r. wydana została decyzja o pozwoleniu na użytkowanie budynku. Do końca 2011 r. trwały nadal prace związane z wykończeniem wzniesionego obiektu. W dniu 14 marca 2012 r. powódka zwróciła przedmiot dzierżawy, a 25 maja 2012r. przesłała pozwanej kosztorys powykonawczy oraz bezskutecznie wezwała ją do zapłaty kwoty 384.687,83 zł z tytułu zwrotu wartości nakładów poniesionych na przedmiot dzierżawy w związku ze wzniesieniem budynku usługowo-handlowego, zgodnie z aneksem nr (...) z dnia 30 stycznia 2004r. Kosztorys obejmował roboty trwające do 2011 r. bez odliczenia amortyzacji, ponieważ powódka uważała, że do 2011 r., tj. do czasu trwania robót, amortyzacji nie należało odliczać.

Pozwana (...)w W. wniosła o oddalenie powództwa. Nie kwestionowała tego, że w aneksie z 30 stycznia 2004 r. zgodziła się na rozbudowę istniejącego budynku usługowo – handlowego celem wzniesienia budynku o takim samym celu przeznaczenia, o powierzchni zabudowy 76,00 m² i powierzchni użytkowej 69,87 m², którego wartość miała zostać określona według kosztorysu powykonawczego po zakończeniu robót budowlanych, wykończeniowych i przekazaniu budynku do użytku, a rozliczenie miało nastąpić z uwzględnieniem 5 % amortyzacji. Według pozwanej istotna dla rozstrzygnięcia sprawy była wykładnia postanowień podpisanego przez pozwaną i powódkę w dniu 30 stycznia 2004 r. aneksu nr (...). Uważała ona, że wysokość nakładów nie miała odpowiadać ich wartości w chwili zwrotu, ale wartości budynku z dnia przekazania do użytku (datę powyższą należało ustalić według decyzji o pozwoleniu na użytkowanie), która następnie podlegała pomniejszeniu o roczną amortyzację naliczaną do dnia rozwiązania umowy dzierżawy. Takie uzgodnienie umowne mieściło się w granicach swobody kontraktowej, gdyż art.676 kc ma charakter względnie obowiązujący, czyli tylko w braku odmiennej umowy, wydzierżawiający, mógł według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia na zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego. Pozwana wskazywała także i na to, iż kosztorys powykonawczy to nie suma wydatków inwestora i roszczenie powoda było zawyżone.

Sąd Okręgowy w Olsztynie wyrokiem z dnia 8 października 2014r., sygn. V GC 9/13, zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 136.027,77 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 16 czerwca 2012 r. do dnia zapłaty; oddalił powództwo w pozostałym zakresie oraz zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 3.194 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Według ustaleń faktycznych tego Sądu w roku 1999 powódka wydzierżawiła u pozwanego obiekt turystyczny, tj. port w P. z polem namiotowym i budynkami gospodarczymi na okres 3 lat, lecz czas obowiązywania umowy (dzierżawy) w 2001 r. przedłużono do roku 2011. Dnia 30 stycznia 2004 r. sporządzono aneks nr (...) do tej umowy. § 1 tegoż aneksu dotyczy zgody na rozbudowę i warunków rozliczenia. W aneksie tym wydzierżawiający wyraził zgodę na dokonanie przez dzierżawcę ze środków własnych dzierżawcy, rozbudowy istniejącego budynku usługowo-handlowego celem wzniesienia budynku o takim samym celu przeznaczenia, zaś o powierzchni zabudowy 76,00 m² i powierzchni użytkowej 69,87 m², zgodnie z pozwoleniem na budowę określonym decyzją Starosty Powiatowego w P. z dnia 26 sierpnia 2002 r. i projektem technicznym. Wartość budynku miała zostać określona według kosztorysu powykonawczego po zakończeniu robót budowlanych, wykończeniowych i przekazaniu budynku do użytku. Następnie wartość budynku miała być amortyzowana w wysokości 5 % w stosunku rocznym, poczynając od dnia przekazania do użytku. Po upływie czasu trwania dzierżawy lub w przypadku wypowiedzenia umowy przez wydzierżawiającego lub dzierżawcę, wydzierżawiający zobowiązany był do zwrotu dzierżawcy sumy odpowiadającej wartości nakładów poniesionych przez dzierżawcę związanych z budową budynku- kwoty wymienionej w § 1 ust.2, pomniejszonej o kwotę amortyzacji, która miała zostać odliczona do dnia rozwiązania umowy.

Sąd Okręgowy następnie stwierdził, iż kierował się art.65 § 2 kc, który nakazuje aby w umowach raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. Dla oceny jak rozumieć §1 aneksu z 30 stycznia 2004 r. nie bez znaczenia było to, że ustawowa regulacja, względnie obowiązująca określona w art.676 kc, co do ulepszeń, nakazuje zapłatę sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu. Skoro więc strony wyraźnie w tym aneksie określiły czas sporządzenia kosztorysu (po zakończeniu budowy), co wiąże się z określeniem poczynionych nakładów na ulepszenie, to nie można było nie uwzględnić tego, że ich wolą (prawidłowo zredagowanej w umowie) było odcięcie się od regulacji kodeksowej (art.676 kc). Pojęcie zakończenia budowy należało rozumieć w pojęciu publicznoprawnym. Daje temu wyraz ust.2 § 1 aneksu in fine (po przekazaniu budynku do użytku) używając określenia z tego systemu prawnego. Przeciwnie rozumowanie oznaczałoby, że przez pozorację budowy, np. przez czynienie drobnych inwestycji, termin ten może być przeciągany w nieskończoność. Okoliczności te nie dały podstaw do tego, aby zapisy umowne rozumieć inaczej niż tak jak je zredagowano. Tym bardziej, iż biegły sądowy w swej opinii ustalił, że po 2006 r. roboty budowlane polegały li tylko na wykończeniu poddasza, budowy boazerii na tarasie, montażu rolet, świateł halogenowych, montażu urządzeń wnętrza itp.

Sąd Okręgowy mając te względy na uwadze przyjął, że wartość nakładów oblicza się kosztorysowo w/g stanu w roku 2006, w którym oddano budynek do użytku. Zeznania z osobowych źródeł dowodowych niewiele wniosły do tego jak rozumieć umowę. Świadek K. G., będący doradcą podatkowym powódki, aneks otrzymał już po podpisaniu. To, że nie wpisał tej inwestycji do środków trwałych, nie mogło mieć znaczenia dla oceny umowy. Zeznał nawet, że nie przypomina sobie treści rozmowy z powodem o umowie. Świadek W. C. (były pracownik pozwanego na stanowisku z-cy dyrektora), podkreślił zapisy o amortyzacji, co wskazywało na wcześniejsze ustalenia wartości nakładów, bo inaczej zapis o amortyzacji nie miałby sensu. Natomiast świadek R. L. nic nie powiedział o podpisywanym aneksie. Z kolei świadek J. M. (księgowy powódki) w istocie wypowiedział swoją opinię w aneksie. Nie brał udziału w sporządzeniu aneksu. Zeznał, że powódka przyniosła mu dokumenty.

Sąd Okręgowy następnie odniósł się do wartości nakładów w/g umownego stanu na koniec 2006 r. (w listopadzie 2006 r. oddano budynek do użytku). Oparł się w tym zakresie na opinii biegłego, której dał wiarę. Z opinii tej wynikało, że wartość nakładów powódki na wzniesienie przedmiotowego budynku brutto wyniosła 173.318,95 zł. Do opinii biegły sądowy załączył szczegółowy własny kosztorys. Strony nie wniosły do niej istotnych zastrzeżeń. Biegły wskazał podstawy jakim się kierował sporządzając kosztorys, tj., że oparł się na najpopularniejszym cenniku robót budowlanych - KNR-W-2 lub innych cennikach KNR-owskich dla robót specjalistycznych.

Zarzuty powódki do tej opinii w zasadzie dotyczy nieuwzględnienia wszystkich robót. Zarzuty te dotyczyły nie tylko robót w budynku dokonanych po 2006 r. (chodziło o drobne wykończenia czynione później), ale dotyczyły także nieuwzględnienia robót wykonanych poza tym budynkiem (pomostu, robót w porcie, w ogrodzeniu).

Sąd Okręgowy w dalszej kolejności zauważył, że zgodnie z aneksem z 2004 r. rozbudowa dotyczyła konkretnego obiektu budowlanego, na który wydano pozwolenia na budowę z 26 sierpnia 2002 r., a projekt przewidywał zabudowę 76 m² powierzchni, co dawało 69,87 m² powierzchni użytkowej. Już z tego wynika, iż strych (poddasze) nie był przedmiotem zabudowy (wykończona), lecz był elementem tylko konstrukcyjnym.

Sąd Okręgowy w oparciu o powyższe doszedł do wniosku, iż roszczenie powódki było usprawiedliwione tylko do kwoty 173.318,95 zł, z uwzględnieniem kosztów za projekt i prace gospodarcze, które biegły ocenił na 11.125, 48 zł. Strony umówiły się, że z nakładu odliczać będą 5 % amortyzacji rocznej. Uwzględniając to, że budynek oddano do użytku 21 listopada 2006 r., a zwrócono w marcu 2012 r. (63 miesiące eksploatacji), to wynajmujący mógł od kwoty 184.444,43 zł (173.318,95 zł + 11.125,48 zł) ująć 26,25 % (łącznie amortyzacja za 63 miesiące).Dlatego powodowi za nakłady należał się zwrot kwoty 136.027,77 zł na mocy umownego zapisu. W pozostałym zakresie powództwo oceniono jako nieuzasadnione.

Kosztami postępowania obciążono strony stosownie do art.100 kpc przyjmując, że powód wygrał sprawę tylko w 35,36 %.

Apelację od tego wyroku wniosła powódka.

Zaskarżyła go w części oddalającej powództwo co do kwoty 148.785 zł i zarzuciła Sądowi Okręgowemu:

I) naruszenie przepisów postępowania, a mianowicie art. 233 § 1 k.p.c. przez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów, oraz będący jego następstwem błąd w ustaleniach faktycznych, przyjętych za podstawę wydanego wyroku, polegający na nieprawidłowym uznaniu, że strony aneksu z dnia 30 stycznia 2004r. umówiły się, że wycena nakładów poniesionych przez powódkę na nieruchomości nastąpi według stanu i cen obowiązujących z chwili wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, a nie dopiero po zakończeniu prac wykończeniowych, a także nieprawidłowym zastosowaniu amortyzacji od dnia wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, a nie od zakończenia prac wykończeniowych, oraz obliczonej w sposób sprzeczny z powszechnie przyjętym w rachunkowości,

II) naruszenie przepisów postępowania, a mianowicie art. 236 k.p.c., 278 § 1 k.p.c., 286 k.p.c. i 299 k.p.c. poprzez nierozpoznanie wniosku powódki o dopuszczenie dowodu z przesłuchania stron na okoliczność zamiaru stron i celu aneksu z dnia 30 stycznia 2004r. (pkt III lic. c pozwu) oraz nierozpoznanie wniosku powódki o uzupełnienie opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa na piśmie na okoliczność wartości nakładów poniesionych przez powódkę po wydaniu decyzji o pozwoleniu na użytkowanie według stanu i cen na koniec 2014r. (pkt V pisma pełnomocnika powódki z dnia 7 maja 2014r.), które to oba wnioski strona powodowa podtrzymuje w dalszym ciągu,

III) naruszenie przepisów postępowania, a mianowicie art. 65 § 1 i 2 k.c. przez błędną wykładnię aneksu z dnia 30 stycznia 2004r., której nie da się pogodzić z jej dosłownym brzmieniem, zgodnym zamiarem stron i celem umowy, a także zasadami współżycia społecznego i ustalonymi zwyczajami.

Na podstawie tych zarzutów powódka domagała się:

I) zmiany zaskarżonego wyroku w pkt II poprzez zasądzenie od pozwanej na jej rzecz oprócz kwoty zasądzonej w pkt I, dodatkowo kwoty 148.784,55 zł. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 16 czerwca 2012 r. do dnia zapłaty,

II) zasądzenia od pozwanej na rzecz powódki kosztów procesu za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według spisu kosztów,

ewentualnie

III) uchylenia zaskarżonego wyroku w pkt II i III oraz przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Olsztynie.

Pozwana wniosła o oddalenie tej apelacji.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powódki jest częściowo uzasadniona.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do zawartych w apelacji powódki zarzutów naruszenia przez Sąd I instancji przepisów prawa procesowego, które mają wpływ na ostateczny kształt podstawy faktycznej kwestionowanego rozstrzygnięcia a w dalszej kolejności rzutu na prawidłowość zastosowania przepisów prawa materialnego.

Sąd Apelacyjny uznał za nieuzasadniony zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 233 § 1 kpc przez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów oraz błąd w ustaleniach faktycznych poprzez wadliwe uznanie, iż strony aneksu z dnia 30 stycznia 2004r. umówiły się, że wycena nakładów poniesionych przez powódkę nastąpi według stanu i cen obowiązujących w chwili wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, a nie po zakończeniu prac wykończeniowych, oraz nieprawidłowym zastosowaniu amortyzacji. Tak sformułowany zarzut należy analizować łącznie z innymi zawartymi w apelacji zarzutami dotyczącymi naruszenia przez Sąd I instancji prawa procesowego. Tym niemniej już w tym miejscu należy stwierdzić, iż ustalenia faktyczne w tym względzie znajdują oparcie we wskazanych w uzasadnieniu

zaskarżonego wyroku dowodach (dokumentach i zeznaniach świadków) zgłoszonych przez strony. Wbrew stanowisku apelacji ocena tych dowodów nie narusza art. 233 kpc. W praktyce sądowej utrwalone jest stanowisko, zgodnie z którym, jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadził wnioski logicznie poprawne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego, to taka ocena nie narusza zasady swobodnej oceny dowodów przewidzianej w w/w przepisie, choćby dowiedzione zostało, że z tego samego materiału dałoby się wysnuć równie logiczne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego wnioski odmienne (tak Sąd Najwyższy w wyrokach z dnia 27 września 2002r., IV CKN 1316/00- Lex nr 80273 i II CKN 817/00- Lex nr 56906). Poniżej będzie jeszcze mowa o poprawności ustaleń Sądu Okręgowego oraz o wynikających z nich wnioskach.

Sąd Apelacyjny nie podziela także zarzutu naruszenia przez ten Sąd art.236 i art. 299 kpc poprzez nierozpoznanie wniosku powódki o dopuszczenie dowodu z przesłuchania stron na okoliczność zamiaru stron i celu aneksu z dnia 30 stycznia 2004r. Skarżąca w tym względzie powołuje się na pkt III lit c pozwu, zgodnie z którym zgłoszony przez nią dowód z przesłuchania stron dotyczył zakresu nakładów poniesionych na przedmiot dzierżawy oraz okresu w jakim zostały poniesione. Jedynie te okoliczności zostały przez powódkę skonkretyzowane we wniosku dowodowym. W apelacji natomiast wskazuje na inne okoliczności mające być przedmiotem dowodu z przesłuchania stron, a mianowicie zamiaru stron i celu aneksu z dnia 30 stycznia 2004r. W tej sytuacji nie można skutecznie zarzucać Sądowi Okręgowemu naruszenia art. 299 kpc skoro wniosek dowodowy zawarty w pozwie dotyczył innych okoliczności niż te przytoczone dopiero w apelacji. Ponadto dowód z przesłuchania stron powinien być przeprowadzony jedynie wówczas, gdy za pomocą innych środków dowodowych środków dowodowych nie zostały dostatecznie wyjaśnione fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy. Nie należy dopuszczać dowodu z przesłuchania stron, jeżeli sąd za pomocą innych środków dowodowych wyrobi sobie przekonanie co do stanu faktycznego i zgłoszonych przez strony żądań (Kodeks postępowania cywilnego- komentarz, Wyd. Lex, W-wa 2013, t. I, str. 970). Z treści uzasadnienia zaskarżonego wyroku wynika, iż Sąd I instancji na podstawie przeprowadzonych dowodów ze złożonych dokumentów oraz z zeznań wszystkich zgłoszonych przez strony świadków wyrobił sobie zdanie na temat treści aneksu z dnia 30 stycznia 2004r. i dał temu wyraz słusznie wskazując na publicznoprawne rozumienia pojęcia „zakończenia budowy” oraz niebezpieczeństwo nadmiernego wydłużenia w czasie ukończenia budowy poprzez czynienie drobnych inwestycji. Wreszcie nie sposób w niniejszym procesie pominąć tego, iż w praktyce sądowej zagadnienie przeprowadzenia dowodu z przesłuchania stron na ogół aktualizuje się po przeprowadzeniu innych środków dowodowych, ponieważ wówczas można mówić o niewyjaśnieniu faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Z przebiegu postępowania przez Sądem Okręgowym wynika zaś, że na ostatnich rozprawach odbytych w dniach 5 czerwca 2014r., 24 lipca 2014r. i 25 września 2014r. strona powodowa w ogóle nie wskazywała na potrzebę przeprowadzenia dowodu z przesłuchania stron na nowe okoliczności, przytoczone następnie dopiero w apelacji.

Z uwagi na powyższe Sąd Apelacyjny doszedł do wniosku, iż omówiony zarzut nie mógł odnieść oczekiwanego przez stronę powodową rezultatu i tym samym nie mógł być uwzględniony wniosek o przesłuchanie stron w postępowaniu apelacyjnym.

Podobnie Sąd Apelacyjny ocenił zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 278 i 286 kpc poprzez nierozpoznanie wniosku powódki o uzupełnienie opinii biegłego na piśmie z zakresu budownictwa na okoliczność wartości nakładów poniesionych przez powódkę po wydaniu decyzji o pozwoleniu na użytkowanie według stanu i cen na koniec 2011r. Przy analizie tego zarzutu należy wskazać na to, że skarżąca w piśmie procesowym z dnia 7 maja 2014r. zgłosiła wniosek o określenie przez biegłego, między innymi, wartości nakładów poniesionych po 2006r. według cen obowiązujących w czasie wykończenia budynku w końcu 2011r. Wymowne jest, iż zarówno na rozprawie w dniu 5 czerwca 2014r., 24 lipca 2014r. i 25 września 2014r. strona powodowa nie ponowiła już wniosku dowodowego, szczególnie po wysłuchaniu biegłego.

Analizowany zarzut nie mógł być w niniejszej sprawie uwzględniony ponieważ dowód z uzupełniającej bądź kolejnej opinii biegłego z zakresu budownictwa stał się bezprzedmiotowy z uwagi na prawidłowe, w ocenie Sądu Apelacyjnego, stanowisko Sądu I instancji, iż dla ustalenia wartości nakładów poczynionych przez pozwaną na dzierżawiony obiekt była chwila jego zgłoszenia do użytkowania właściwym władzom. W tym miejscu należy odwołać się do określonych we wskazanym w apelacji art. 65 § 2 kc reguł wykładni umów, które powinny w pierwszym rzędzie uwzględniać badanie

zgodnego zamiaru stron i celu umowy. Nie mogą one pomijać tekstu umowy, którego sens należy ustalać za pomocą językowych reguł znaczeniowych. Należy przy tym brać pod uwagę nie tylko kontrowersyjny fragment tekstu, lecz także inne postanowienia umowy i uwzględniać związki treściowe między postanowieniami, a zarazem pozatekstowe okoliczności, np. rokowania poprzedzające zawarcie umowy, rozumienie tekstu, zachowanie stron po zawarciu umowy itd. Wykładnia umowy, zwłaszcza zawartej między przedsiębiorcami, nie powinna prowadzić do wniosku, iż zamiarem stron było zawarcie odmiennych istotnych postanowień od tych, które zostały wyrażone na piśmie (tak np. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 25 marca 2011r., IV CSK 377/10- Lex nr 1107000). W niniejszej sprawie spór między stronami – przedsiębiorcami dotyczy wykładni pisemnego aneksu z dnia 30 stycznia 2004r. i z uwagi na powyższe należy dojść do wniosku, iż Sąd I instancji słusznie oparł się na jego tekście. Mianowicie wprowadza on do umowy §6¹, w którym strony ustaliły odmiennie niż w art. 676 kc sposób rozliczenia poczynionych nakładów. Mianowicie została określona w nim sekwencja kilku zdarzeń zamykająca się przekazaniem budynku usługowo-handlowego do użytku oraz sporządzeniem kosztorysu powykonawczego, przy czym strony nie sprecyzowały osoby zobowiązanej do sporządzenia tego dokumentu (k. 15), choć można zakładać, iż w pierwszej kolejności dotyczyło to powódki, która dysponowała w tym względzie większą wiedzą. Z niewadliwych ustaleń Sądu Okręgowego wynika, iż w wyniku inicjatywy powódki Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w P. decyzją z dnia 21 listopada 2006r. udzielił zezwolenia na użytkowanie budynku (k. 151). Z tego dokumentu urzędowego (art. 244 § 1 kc) wynika to, że inwestycja została zrealizowana zgodnie z zatwierdzoną dokumentacją techniczną. W 2006r. nie został sporządzony kosztorys powykonawczy, powódka sporządziła go po zwróceniu przedmiotu dzierżawy w marcu 2012r. Istotne jest także to, iż strony w aneksie przewidziały amortyzację wartości budynku w wysokości 5% w stosunku rocznym, poczynając od dnia jego przekazania do użytku. Zdaniem Sądu Apelacyjnego treść przedstawionych regulacji słusznie doprowadziła Sąd Okręgowy do wniosku, iż miarodajną dla ustalenia wartości budynku dla potrzeb rozliczenia nakładów jest chwila jego oddania do użytku. Powódka nie kwestionowała tego, iż nastąpiło to faktycznie w 2006r., lecz akcentowała późniejsze wykonywanie prac wykończeniowych. Należy jednak zauważyć, iż to na skutek postępowania powódki doszło do „zburzenia” kolejności zdarzeń przewidzianych w w/w aneksie, które w istocie wykluczyłyby możliwość uwzględnienia przewidzianej w umowie amortyzacji. Skoro więc powódka uzyskała zezwolenie na użytkowanie obiektu w 2006r. i faktycznie to nastąpiło to zgodnie z aneksem należało od tego zdarzenia uwzględnić przewidzianą przez strony amortyzację. Odmienna ocena doprowadziłaby w istocie do nadmiernego uprzywilejowania powódki przy rozliczeniu poczynionych przez nią nakładów w ramach umowy dzierżawy, na co trafnie zwrócił uwagę Sąd Okręgowy w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Dlatego należy zgodzić się z jego stanowiskiem, iż treść umowy obligowała strony do rozliczenia nakładów poczynionych do dnia oddania obiektu do użytku przy dalszym uwzględnieniu 5% amortyzacji w stosunku rocznym.

Gdy chodzi o dalsze nakłady poczynione przez powódkę po rozpoczęciu użytkowania obiektu to, według Sądu Apelacyjnego, mogłyby być one ewentualnie rozliczone według reguł wynikających z art. 676 w zw. z art. 694 kc. W orzecznictwie przyjmuje się, że zwrot wartości ulepszenia obejmuje zwrot różnicy pomiędzy wartością rzeczy jaka miała przed ulepszeniami, a wartością jaką zyskała po dokonaniu ulepszeń, przy czym różnicę ustala się na dzień zwrotu rzeczy (tak np. Sąd Najwyższy w wyrokach z dnia 8 lipca 2010r., II CSK 85/10 i z dnia 14 października 2009r., V CSK 111/09). W niniejszej sprawie, mającej charakter sprawy gospodarczej, wymagałoby to jednak przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego innej specjalności, a mianowicie rzeczoznawcy majątkowego (art. 154 ustawy z dnia 21 października 1997r. o gospodarce nieruchomościami- Dz. U. z 2014r., poz. 518). Stosowny wniosek nie został jednak w tym względzie zgłoszony.

Sąd Apelacyjny podzielił natomiast zarzut apelacji dotyczący wadliwego obliczenia przez Sąd Okręgowy amortyzacji wartości budynku. W tym zakresie Sąd Apelacyjny zgadza się z powódką, iż amortyzacja ta powinna być dokonywana poprzez dokonywanie odpisów za poszczególne lata, pomniejszając wartość nakładów w kolejnych latach (k. 680). W związku z tym zaskarżony wyrok podlegał niewielkiej zmianie poprzez podwyższenie należnego powódce od pozwanej świadczenia z kwoty 136.027,77 zł do kwoty 140.940,56 zł.

Reasumując, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 §1 kpc orzekł jak w pkt I sentencji, a na podstawie art. 385 kpc jak w pkt II.

O kosztach procesu postanowiono zgodnie z art. 100 zd. 2 i art. 108 § 1 kpc oraz § 6 pkt 6 i § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (Dz.U. z 2013r., poz.490).