

Sygn. akt I ACa 777/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 stycznia 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Zofia Kawińska-Szwed
Sędziowie :	SA Elżbieta Karpeta SO del. Ewa Solecka (spr.)
Protokolant :	Magdalena Bezak

po rozpoznaniu w dniu 13 stycznia 2016 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa J. Ś.

przeciwko Z. K.

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 2 czerwca 2015 r., sygn. akt I C 128/13

1) oddala obie apelacje;

2) zasądza od powoda na rzecz pozwanego 2 807 (dwa tysiące osiemset siedem) złotych z tytułu kosztów postępowania apelacyjnego.

SSO del. Ewa Solecka	SSA Zofia Kawińska-Szwed	SSA Elżbieta Karpeta
----------------------	--------------------------	----------------------

IACa 777/15

## UZASADNIENIE

J. Ś. domagał się zasądzenia od Z. K. kwoty 150.000 zł z ustawowymi odsetkami zwłoki od dnia wniesienia pozwu oraz zasądzenia kosztów procesu.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Katowicach:

1. zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 35.012,96zł z ustawowymi odsetkami od dnia 26 lutego 2013r. do dnia zapłaty;
2. oddalił powództwo w pozostałej części;
3. zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 1.945,58zł tytułem zwrotu kosztów procesu;
4. nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Katowicach tytułem kosztów sądowych od uiszczenia, których powód był zwolniony:
  - a) od powoda z zasądzonych roszczenia kwotę 7.966,69zł,
  - b) od pozwanego kwotę 2.425,55zł.

Rozstrzygnięcie powyższe Sąd oparł na następujących ustaleniach i zważeniach:

W dniu 1 grudnia 2011r. strony zawarły umowę najmu, na podstawie której pozwany wynajął powodowi garaż dwustanowiskowy położony w M. przy ul.(...), Pozwany jako wynajmujący wyraził zgodę na adaptację i zamiany użytkowania budynku. Umowa zawierała także zapis, że wszelkie koszty związane z w/w zmianami (tj. adaptacją, przebudową) ponosić będzie najemca.

Powód był zainteresowany zakupem działki wraz z garażem oraz działki sąsiedniej. Zmierzał zmienić przeznaczenie budynku garażowego i poprzez wykonanie adaptacji i przekształcenie go na budynek biurowy na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej. Powód i pozwany za pośrednictwem swoich pełnomocników prowadzili negocjacje odnośnie transakcji kupna sprzedaży nieruchomości.

W piśmie z dnia 4 września 2012r. pozwany wypowiedział umowę najmu garażu z dnia 1 grudnia 2012r.

W dacie zawierania umowy najmu między stronami działka nr (...) była zabudowana garażem dwustanowiskowym, w stanie surowym zamkniętym. Pierwsze prace adaptacyjne rozpoczęły się na przełomie listopada i grudnia 2011 r. Roboty były wykonywane zgodnie z projektem adaptacyjnym sporządzonym przez A. G., a wykonywali je pracownicy firmy pozwanego. Część prac była wykonana przez pracowników zatrudnionych przez powoda – prace malarskie, montażowe. Wynagrodzenie za prace projektowe zapłacił pozwany. Wiosną 2012r. pozwany zamówił okna, które następnie zostały zamontowane w budynku przy ul. (...), za co pozwany zapłacił ok.2.000 zł. Metalowe schody wewnętrzne w budynku były wykonane na zlecenie pozwanego. Instalacja elektryczna była wykonana przez G. G., który pracował na zlecenie pozwanego i od pozwanego otrzymał wynagrodzenie. Instalacje centralnego ogrzewania oraz gazową wykonywał M. S., prace zlecał mu pozwany, ich wartość wynosiła około 5-6 tysięcy złotych, lecz pozwany w całości nie zapłacił za nie. W czasie realizacji tych prac powód był obecny na terenie nieruchomości i podejmował decyzje w zakresie wyboru kotła, grzejników oraz ich rozmieszczenia. J. A. wykonywał na zlecenie powoda malowanie pomieszczeń na piętrze wynajmowanego budynku, za co otrzymał od powoda wynagrodzenie w kwocie 300 zł. Prace malarskie oraz montażowe w pomieszczeniach na parterze wykonywał na zlecenie powoda W. S., za co otrzymał od powoda wynagrodzenie w kwocie 1.300 zł. Materiały potrzebne do wykonania tych prac dostarczał powód.

Budowa budynku garażowego była prowadzona przez pozwanego, właściciela nieruchomości, w okresie od czerwca 2006r. do lipca 2011r. Z wpisów w dzienniku budowy dokonanych po dacie 4 czerwca 2012r. wynika, że:

- w dniu 8 czerwca 2012r. wykonano nadproże stalowe Z I 220 w ścianie wewnętrznej budynku parteru oraz poziomy kanalizacyjne,

- w dniu 22 czerwca 2012r. wykonano zasypki warstw wewnętrznych obiektu rozpoczęto roboty kanalizacji wewnętrznej,
- w dniu 17 lipca 2012r. wykonano dodatkowe ścianki działowe na parterze oraz wyburzono fragment ściany działowej pod nadprożem stalowym z I 220,
- w dniu 30 lipca 2012r. przystąpiono do wykonania stropu drewnianego z belek 12 x 20 cm nad parterem,
- w dniu 23 sierpnia 2012r. ukończono strop nad parterem, przystąpiono do wykonania rdzeni żelbetowych po obwodzie ścian zewnętrznych,
- w dniu 29 września 2012r. zakończono podmurowanie ścian z rdzeniami żelbetowymi oraz wykonano dodatkowy wieniec obwodowy,
- w dniu 25 października 2012r. wykonano montaż stolarki okiennej i drzwiowej, ukończono docieplenie budynku styropianem oraz zamontowano okna dachowe, ukończono kanalizację zewnętrzną,
- w dniu 12 listopada 2012r. rozpoczęto prace wykończeniowe, ukończono montaż konstrukcji szkieletowej schodów wewnętrznych,
- w dniu 26 listopada 2012r. nastąpiła kontynuacja budowy zgodnie z decyzją nr (...) z dnia 9 listopada 2012r. dotyczącą zamiany sposobu użytkowania budynku z biurowego na budynek mieszkalny.

W okresie od stycznia 2012r. do czerwca 2012r. powód dokonywał zakupów materiałów remontowo – budowlanych w różnych sklepach. Zakupy były dokumentowane fakturami wystawionymi na rzecz (...) J. Ś.. Towar z firmy (...) odbierał pozwany bądź pracownicy pozwanego, co odbywało się na podstawie upoważnienia powoda.

Biegły z zakresu szacowania nieruchomości W. K. (1) ocenił wartość nakładów poczynionych na przedmiotową nieruchomość ((...)), obejmujących adaptację budynku garażowego na budynek biurowo - usługowy oraz terenu bezpośrednio przylegającego do budynku. Określił wartość odtworzeniową nakładów w podejściu kosztowym, metodą kosztów odtworzenia przy użyciu techniki szczegółowej na kwotę 127.180,78zł netto (165.000zł brutto). W tym koszty materiałowe wyniosły 79.426,05zł, a koszty robocizny 27.132,80zł.

Biegły dokonał także analizy faktur zakupowych przedstawionych przez powoda określając z wysokim stopniem prawdopodobieństwa, które z materiałów zostały użyte do prac budowlanych:

- faktura nr (...) poz. (...) – wartość netto 1284,15zł (k. 30),
- faktura nr (...) poz. (...) – wartość netto 470,11zł (k. 31),
- faktura nr (...) poz.(...) – wartość netto 170,56zł (k. 33),
- faktura nr (...) poz. (...) – wartość netto 121,79zł (k. 34),
- faktura nr (...) poz. (...) – wartość netto 969,92zł (k. 35-36),
- faktura nr (...) poz. (...) z korektą poz. nr (...) wartość netto 383,24zł (k. 37-39),
- faktura nr (...) poz. (...) – wartość netto 30,74zł (k. 40),
- faktura nr (...) poz. (...) – wartość netto 144,72zł (k. 41),
- faktura nr (...) poz. (...) – wartość netto 502,52zł (k. 42),
- faktura nr (...) poz. (...) – wartość netto 386,99zł (k. 43),

- faktura nr (...) poz. (...) – wartość netto 278,77zł (k. 44),
- faktura nr (...) poz. (...) wartość netto 60,11zł (k. 45),
- faktura nr (...) poz. (...) wartość netto 133,86zł (k. 46),
- faktura nr (...) poz. (...) wartość netto 1348,04zł (k. 48-49),
- faktura nr (...) poz. (...), wartość netto 123,11zł (k. 50),
- faktura nr (...), poz. (...), wartość netto 608,94zł (k. 51),
- faktura nr (...), poz. (...), wartość netto 144,72zł (k. 54),
- faktura nr (...), poz.(...), wartość netto 1510,96zł (k. 56),
- faktura nr (...) poz. (...), wartość netto 2051,25zł (k. 58-59),
- faktura nr (...) poz. (...), wartość netto 614,76zł (k. 60),
- faktura nr (...) poz. (...), wartość netto 1712,20zł (k. 61),
- faktura nr (...) poz. (...), wartość netto 312,20zł (k. 65),
- faktura nr (...) poz. (...), wartość netto 423,70zł (k. 66),
- faktura nr (...), poz. (...), wartość netto 1541,46zł (k. 67),
- faktura nr (...), poz. (...), wartość netto 5268,52zł (k. 68-69),
- faktura nr (...) poz. (...), wartość netto 1199,92zł (k. 71-72),
- faktura nr (...) poz. (...), wartość netto 251,79zł (k. 73),
- faktura nr (...), poz. (...), wartość netto 30,88zł (k. 77),
- faktura nr (...) poz. (...), wartość netto 192,33zł (k. 78),
- faktura nr (...) poz.(...), wartość netto 1.066,67zł (k. 79),
- faktura nr (...) poz. (...), wartość netto 161,79zł (k. 80),
- faktura nr (...), poz. (...), wartość netto 166,58zł (k. 82),
- faktura nr (...), poz.(...), wartość netto 364,74zł (k. 83),
- faktura nr (...), poz.(...), wartość netto 2484,92zł (k. 84-85),
- faktura nr (...) poz. (...), wartość netto 323,28zł (k. 86),
- faktura nr (...), poz.(...), wartość netto 607,24zł (k. 87),
- faktura nr (...) poz. (...), wartość netto 1.549,06zł (k. 89-90),
- faktura nr (...) poz. (...), wartość netto 2973,44zł (k. 92-93 i 96),
- faktura nr (...) poz. (...), wartość netto 1419,56zł (k. 94-95 i 101-102),

- faktura nr (...) poz. (...), wartość netto 23,42zł (k. 100)

Strony znały się wcześniej, przed zawarciem umowy najmu z dnia 1 grudnia 2011r., utrzymywały kontakty handlowe i towarzyskie. Między innymi pozwany sprzedał powodowi w 2011r. mieszkanie położone w M. przy ul. (...).

Pozwany w ramach swojej działalności gospodarczej prowadzonej pod firmą Przedsiębiorstwo Produkcyjno Handlowo Usługowe (...) Z. K. w M. wystawił powodowi prowadzącemu działalność gospodarczą pod firmą (...) następujące faktury VAT:

- nr (...) z dnia 29 grudnia 2011r. za usługę transportową oraz roboty ziemne z użyciem sprzętu ciężkiego na kwotę 10.209,00zł z terminem płatności 12 stycznia 2012r.
- nr (...) z dnia 20 lutego 2012r. za odśnieżanie na kwotę 3.132,00zł z terminem płatności 5 marca 2012r.;
- nr (...) z dnia 20 lutego 2012r za usługi ogólnobudowlane na kwotę 10.350,45zł z terminem płatności do dnia 5 marca 2012r.;

W piśmie z dnia 20 grudnia 2012r. pełnomocnik powoda wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 150.000 zł tytułem nakładów poczynionych na nieruchomość położoną w M. przy ul. (...) w terminie do 4 stycznia 2013r. Wezwanie zostało doręczone pozwanemu w dniu 2 stycznia 2013r.

Sąd pierwszej instancji stwierdził, że nie dał wiary zeznaniom świadka S. P. oraz powoda w części dotyczącej przekazania pozwanemu kwot 30.000 zł oraz 40.000 zł jako zapłaty za wykonane prace budowlane, bowiem pozwany zaprzeczył tej okoliczności, natomiast mając na uwadze, że rzekomo przekazane kwoty nie były niskie, a obie strony prowadziły działalność gospodarczą, przekazanie winno być potwierdzone pisemnym pokwitowaniem, tym bardziej, że we wcześniejszych transakcjach strony takie pokwitowania wystawiały. Sąd nie dał też wiary zeznaniom świadka A. K. w zakresie w jakim twierdziła, że prace remontowe budynku przy ul. (...) w M. w całości były finansowane przez pozwanego.

Sąd Okręgowy uznał, że roszczenie powoda jest częściowo uzasadnione, a podlegało ocenie w oparciu o treść umowy najmu z dnia 1 grudnia 2011r. oraz przepisy kodeksu cywilnego regulujące umowę najmu. Zawarte w treści umowy stwierdzenie, że wszelkie koszty związane ze zmianami sposobu użytkowania budynku (przebudową, adaptacją) będzie ponosić najemca, odnosiło do czasu obowiązywania umowy, oznaczając, iż to najemca będzie finansował te koszty. Zapis ten jednak nie stanowi uregulowania dotyczącego rozliczenia nakładów poczynionych na rzecz najętą po ustaniu stosunku najmu.

Zgodnie z art. 676 k.c. jeżeli najemca ulepszył rzecz najętą wynajmujący, z braku odmiennej umowy, może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego. W świetle materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie nie budzi wątpliwości, że powód poczynił w czasie trwania umowy nakłady na nieruchomość będącą przedmiotem najmu przez dokonanie przekształcenia garażu w budynek biurowo – usługowy i umówił się z pozwanym, że takie prace adaptacyjne będą wykonane przez pozwanego, z tym, że nie powód nie wykazał w sposób nie budzący wątpliwości, w jaki sposób strony umówiły się co do sposobu finansowania tych robót. Powód nie wykazał, by poniósł wszelkie koszty związane z dokonaniem nakładów oszacowanych w przez biegłego na kwotę 127.178,52zł.. W szczególności brak w ocenie Sądu podstaw do zaaprobowania twierdzenia powoda o uiszczeniu na rzecz pozwanego kwot w wysokości 10.000zł, 3.000,00zł, a także dwukrotnie kwot po 30.000zł. Oprócz zeznań powoda oraz jego partnerki życiowej S. P., którym Sąd nie dał wiary, powód nie przedstawił innego dowodu, potwierdzającego fakt przekazania pozwanemu takich kwot, w szczególności poprzez złożenie pokwitowania wręczenia gotówki we wskazanych kwotach. Fakt przedstawienia faktur wystawionych przez pozwanego o numerach:

- (...) z dnia 29 grudnia 2011r. za usługę transportową oraz roboty ziemne z użyciem sprzętu ciężkiego na kwotę 10.209,00zł,

- (...) z dnia 20 lutego 2012r. za odśnieżanie na kwotę 3.132,00zł,
- (...) z dnia 20 lutego 2012r za usługi ogólnobudowlane na kwotę 10.350,45zł,

nie może stanowić dowodu, że kwoty te zostały faktycznie uiszczone przez powoda na rzecz pozwanego, brak bowiem dowodu zapłaty w formie potwierdzenia przelewu bankowego bądź pokwitowania wręczenia gotówki na samej fakturze lub innym, nawet odręcznie sporządzonym, dokumencie. Obydwie strony prowadziły działalność gospodarczą, a zatem jeśli powód dokonywał nakładów na nieruchomości poprzez zlecenie pozwanemu wykonania prac budowlanych, do dokonując zapłaty winien zadbać o udokumentowanie tego faktu. Nadto brak podstaw do przyjęcia, że faktury z dnia 29 grudnia 2011r. za usługę transportową oraz roboty ziemne i z dnia 20 lutego 2012r. za odśnieżanie odnoszą się do robót wykonanych przez pozwanego na terenie wynajmowanej powodowi nieruchomości i mają związek z pracami adaptacyjno – budowlanymi, mając na uwadze treść zeznań stron wskazującą na łączące je stosunki biznesowe oraz świadczenie przez pozwanego na rzecz powoda różnego typu usług. Wobec powyższego Sąd uznał, iż powód nie wykazał, by dokonał zapłaty na rzecz pozwanego należności wynikających z powołanych wyżej faktur, jak również dwukrotnej zapłaty w kwotach po 30.000,00zł.

W ocenie Sądu Okręgowego roszczenie powoda zasługiwało natomiast na uwzględnienie w zakresie wydatków materiałowych dokonanych w ramach prowadzonej przez powoda działalności gospodarczej, a związanych z zakupem materiałów budowlanych, co znajduje potwierdzenie w przedstawionych przez powoda fakturach zakupu tych materiałów. W tym zakresie Sąd oparł się na opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości W. K. (1), który w opinii głównej wskazał, które faktury oraz w jakim zakresie obejmują materiały, które z wysokim stopniem prawdopodobieństwa zostały wykorzystane do prac adaptacyjno – budowlanych, a szczegółowo opisane na stronach 6 i 7 uzasadnienia pozwu. Łączna wartość netto zakupów potwierdzonych fakturami wynosi 33.412,96zł. Sąd nie uwzględnił żądania powoda w części, w jakiej domagał się on uwzględnienia wydatków obejmujących podatek od towarów i usług. Powód, prowadzący działalność gospodarczą był płatnikiem podatku od towarów i usług, zatem dokonując zapłaty za zakup materiałów budowlanych dotyczących remontu przedmiotu najmu służącego do prowadzenia tej działalności gospodarczej dokonywał odliczenia w całości podatku VAT. Z kolei twierdzenie powoda, przedstawione na ostatniej rozprawie, a dotyczące konieczności zwrotu całego odliczonego podatku VAT, w związku ze zgłoszonym przez jednego z kontrahentów brakiem zapłaty na wykonane usługi, nie może skutkować uznaniem, że powód nie był uprawniony do odliczenia tego podatku, w zakresie dokonanych zakupów materiałów budowlanych. Sąd uwzględnił także roszczenie powoda w zakresie zapłaty M. S. oraz J. A. za wykonanie prac malarskich i wykończeniowych w kwocie 1.600zł.

Pozwany nie żądał przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego, natomiast działania podjęte przez niego po zakończeniu umowy najmu, a polegające sprzedaży nieruchomości w stanie w jakim znajdowała się w dacie rozwiązania stosunku najmu wyraźnie świadczyły, że pozwany zamierzał zatrzymać nakłady poczynione przez powoda, tym samym w oparciu o art. 676 k.c. winien zapłacić ich równowartość. Wobec powyższego zasądzeniu na rzecz powoda podlegała kwota 35.012,96zł (33.412,96zł + 1.600,00zł), a w pozostałym zakresie powództwo oddalono.

Orzeczenie w zakresie odsetek miało oparcie w art. 481 k.c. w zw. z art. 455 k.c. O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 zd. 1 k.p.c. w związku z art. 98 § 3 k.p.c

Powód wniósł apelację od powyższego **wyroku, zaskarżając go** w zakresie pkt. 2., 3., 4a.) wyroku. Zarzucił:

a) naruszenie prawa materialnego, a to:

1) art. 65 § 1 k.c. poprzez jego błędną wykładnię, a w konsekwencji bezzasadne przyjęcie jakoby strony nin. postępowania nie umówiły się co do sposobu finansowania prac adaptacyjnych wykonywanych na zlecenie powoda przez pozwanego na nieruchomości położonej w M. przy ul.(...), podczas gdy sposób ten został jednoznacznie określony w umowie najmu z dnia 1.12.2011 r. łączącej strony w ten sposób, że wszelkie koszty związane ze zmianami sposobu użytkowania budynku (przebudową, adaptacją) będzie ponosić najemca;

2) art. 65 § 2 k.c. w zw. z art. 6 k.c. poprzez ich nie zastosowanie, a w konsekwencji pominięcie przez Sąd faktu, iż zgodnym zamiarem stron w zakresie ustalenia sposobu finansowania prac wykonywanych przez pozwanego było nałożenie wszelkich kosztów z nimi związanych - na powoda;

3) nadto poprzez niesłuszne przyjęcie, że powód jakoby nie wykazał sposobu, w jaki strony umówiły się co do sposobu finansowania prac, skoro wynikało to jednoznacznie z pisemnej umowy najmu łączącej strony, a w konsekwencji należy uznać, że skoro pozwany twierdził odmiennie, to na nim spoczywał ciężar dowodowy wykazania jakoby poniósł jakiegokolwiek koszty związane z finansowaniem robót adaptacyjno-budowlanych na przedmiotowej nieruchomości;

b) naruszenie prawa procesowego, a to:

4) art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez naruszenie przez Sąd I instancji granic swobodnej oceny materiału dowodowego zgromadzonego w niniejszej sprawie poprzez brak wszechstronnego rozważenia zeznań złożonych przez powoda w zakresie w jakim wskazał, iż finansował całość wykonywanych prac na przedmiotowej nieruchomości (tak zarówno zakup materiałów, jak i pokrycie kosztów robocizny) oraz w zakresie w jakim opisał miejsce, czas, formę, sposób i inne okoliczności każdorazowych płatności dokonywanych na rzecz pozwanego, co skutkowało bezzasadną odmową przyznania waloru wiarygodności zeznaniom powoda w opisanym wyżej zakresie - pomimo, że zeznania te były spójne, logiczne i konsekwentne, a szczegółowe fakty przedstawione przez powoda znajdowały pokrycie w zebranych materiale dowodowym, w szczególności w treści zeznań świadków (m.in. S. P., J. U., A. G.);

5) a nadto poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów wyrażającej się w przyznaniu przymiotu wiarygodności i mocy dowodowej zeznaniom pozwanego oraz świadka A. K. w zakresie w jakim nie potwierdzili faktu przekazania gotówki w wysokości kolejno: 10.000 zł, 3.000 zł oraz dwukrotnie po 30.000 zł, a także w zakresie w jakim nie potwierdzili uzgodnionego z powodem sposobu finansowania zleconych prac i finansowania ich w całości przez powoda, jak również w zakresie w jakim zanegowali fakt utrzymywania przyjacielskich stosunków z powodem i św. S. P., które rzutowały na czynienie szeregu ustaleń ustnych pomiędzy stronami

6) pomimo, że zeznania pozwanego i świadka A. K. były niespójne, nielogiczne i pozostawały w sprzeczności ze zgromadzonym materiałem dowodowym w sprawie, a w szczególności z dokumentacją fotograficzną przedłożoną przez powoda, na której uwidoczniono postęp zleconych prac, a także z zeznaniami powoda i świadków: S. P. i J. U. w opisanym zakresie;

7) a także poprzez nieprawidłową interpretację postanowień umowy najmu z dnia 1.12.2011 r. łączącej strony w zakresie w jakim Sąd I instancji uznał, że strony nie uzgodniły sposobu finansowania prac wykonywanych przez pozwanego, a finansowanych przez powoda jako inwestora;

8) poprzez całkowite pominięcie w swych rozważaniach treści korespondencji e-mailowej załączonej do pozwu złożonego w niniejszej sprawie, a dotyczącej negocjacji prowadzonych pomiędzy stronami w przedmiocie przyszłego zakupu nieruchomości będącej wówczas własnością pozwanego - przez powoda, co jednoznacznie potwierdza wolę stron co do tego, by wykonawcą prac był pozwany, z kolei inwestorem finansującym prace budowlane - powód, wobec zamiaru tegoż wykupu oznaczonej części nieruchomości na cele prowadzenia działalności gospodarczej;

9) nadto poprzez błędne przyjęcie, iż harmonogram prac budowlanych i kosztów (k. 149-161) wykonany przez pozwanego, a przedstawiony przez powoda nie posiada mocy dowodowej i nie jest wiarygodny, ponieważ nie spełnia wymogów dokumentu, podczas gdy całokształt okoliczności sprawy (w szczególności treść zeznań powoda oraz świadka S. P. i J. U.) jednoznacznie przemawiał za koniecznością zaakceptowania wniosku odmiennego w tym zakresie, a w konsekwencji za koniecznością przyjęcia wniosku, iż to powód finansował prace wykonywane na przedmiotowej nieruchomości;

10) a także poprzez niesłuszne przyjęcie, że faktury wystawione przez pozwanego o numerach (...), (...), (...) nie mogą stanowić dowodu, tego że kwoty - figurujące na wskazanych fakturach - zostały faktycznie uiszczone przez powoda na rzecz pozwanego, z uwagi na jakoby brak dowodu zapłaty w formie potwierdzenia przelewu bankowego, pokwitowania

etc. - podczas gdy fakt wręczenia gotówki tyt. zapłaty tychże kwot został wykazany za pomocą osobowych środków dowodowych, a to za pomocą zeznań powoda oraz zeznań świadków S. P. i J. U.;

- nadto poprzez nieprawidłową ocenę dowodową wskazanych faktur, a to wobec pozostawiania przez Sąd I instancji w swoistej sprzeczności w ocenie wiarygodności tychże dokumentów, bowiem z jednej strony Sąd przyjął, iż nie mogą one stanowić dowodu, że kwoty, na jakie opiewają wskazane faktury zostały faktycznie uiszczone przez powoda (str. 11 uzasadnienia), z kolei z drugiej - Sąd uznał, że „nie był usprawiedliwiony zarzut pozwanego o braku zapłaty przez powoda należności wynikających ze wskazanych przedstawionych faktur” (str. 12. uzasadnienia);

- art. 217 § 1 i 2 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez niesłuszne oddalenie wniosków dowodowych powoda o dopuszczenie dowodu z harmonogramu prac budowlanych i kosztów (k. 149-161) sporządzony przez pozwanego oraz z zapisu z monitoringu z kamery założonej przez pozwanego na przedmiotowej nieruchomości przy ul.(...) w M., bowiem dowody zawnioskowane przez powoda zmierzały do wyjaśnienia okoliczności spornych nin. sprawy, a w szczególności czasokresu i zakresu prac remontowo-budowlanych wykonywanych przez pozwanego, a finansowanych przez powoda;

- co miało wpływ na treść orzeczenia.

Mając na względzie powyższe zarzuty, powód wniosł:

- o zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda dalszej kwoty, a to 114.987,04 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty;
- o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu za obie instancje wg norm przepisanych.

ewentualnie,

- o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji, przy jednoczesnym uwzględnieniu kosztów postępowania apelacyjnego jako kosztów procesu.

Pozwany także zaskarżył wyrok apelacją w zakresie punktu 1. w całości, zarzucając:

#### 11) ***naruszenie przepisów prawa materialnego:***

c) art. 65 § 1 i § 2 k.c. poprzez błędną wykładnię oświadczeń woli stron polegającą na uznaniu, że postanowienie umowne zawarte w umowie najmu z dnia 01.12.2011 r., zgodnie z którym „wszelkie koszty związane z w/w zmianami (tj. przebudową, adaptacją) ponosić będzie najemca” należy rozumieć tak, że strony nie dokonały uregulowania umownego kwestii rozliczenia nakładów, do którego odwołuje się art. 676 k.c. w zwrocie „w braku odmiennej umowy”, podczas gdy wykładnia ta została dokonana z pominięciem językowych reguł znaczeniowych (wykładnia literalna), które:

- jednoznacznie wskazują na ustalenie przez strony, że stosunek prawny w zakresie rozliczenia nakładów został uregulowany odmiennie niż w art. 676 k.c. mającym charakter dyspozytywny;
- jednoznacznie wskazują, że rozliczenie dotyczy nakładów poczynionych w okresie obowiązywania umowy niezależnie od okoliczności jej wypowiedzenia, nie zaś rozliczenia nakładów, które miałyby mieć miejsce wyłącznie w okresie obowiązywania umowy najmu;

d) art. 676 k.c. w z w. z art. 3531 k.c. poprzez ich błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że mimo uregulowania przez strony stosunku prawnego w sposób odmienny niż w art. 676 k.c., odmienne uregulowanie dotyczyć mogło wyłącznie rozliczenia nakładów w okresie obowiązywania umowy najmu, podczas gdy odnosić może się ono również do rozliczenia nakładów po wypowiedzeniu umowy,;



e) art. 6 k.c. poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że ciężar dowodu w zakresie udowodnienia niezapłacenia przez powoda należności objętych fakturami dochodzonymi niniejszym pozwem obciąża pozwanego, na co wskazał Sąd na str. 11 i 12 uzasadnienia, podczas gdy to powód winien udowodnić, że należności objęte tymi fakturami zapłacił;

12) ***naruszenie przepisów postępowania, które mogły mieć wpływ na wynik sprawy, a mianowicie***

a) art. 278 § 1 k.p.c. poprzez przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na okoliczności niewymagające wiadomości specjalnych, a obciążające w zakresie ciężaru dowodu wyłącznie pozwanego tj. przeprowadzenie dowodu na okoliczność wykazania, że materiały wskazane na fakturach zostały użyte przy pracach remontowo-budowlanych na nieruchomości pozwanego;

- ***art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów polegające na:***
- ***niewzięciu pod uwagę oświadczenia powoda, który na rozprawie dnia 25.05.2015 r. potwierdził, że niesprecyzowana liczba faktur stanowiąca podstawę dochodzenia należności niniejszym pozwem, nie została przez powoda zapłacona, a tym samym, że powód nie poniósł nakładów, których zwrotu dochodzi w niniejszym postępowaniu,***
- jednostronnej i wybiórczej ocenie dowodów polegającej na nierozpatrzeniu, z jakim dniem umowa najmu łącząca strony została rozwiązana, które z nakładów zostały poniesione w okresie obowiązywania umowy najmu, a które po rozwiązaniu umowy;
- jednostronnej i wybiórczej ocenie dowodów, poprzez uznanie iż dokumenty w postaci faktur stanowią wystarczający dowód na okoliczność poniesienia nakładów na nieruchomość, podczas gdy okoliczności tej zaprzeczały zeznania większości świadków potwierdzających dokonywanie nakładów na nieruchomość przez pozwanego;
- jednostronnej i wybiórczej ocenie dowodów, poprzez uznanie, że opinia biegłego sporządzona na podstawie niewykazanych uprzednio oświadczeń stron sporu co do zakresu wykonanych prac, może być podstawą do uznania za udowodnioną okoliczność, że nakłady na nieruchomość były ponoszone przez powoda;

b) art. 328 § 2 k.p.c. poprzez:

- niewskazanie dla czego Sąd I instancji nie uznał za udowodniony wskazywanego

przez pozwanego zakresu i dat wykonania prac remontowo-budowlanych

wskazanych w dzienniku budowy, który zaprzeczał zakresowi i datom prac

remontowo-budowlanych wskazywanych przez powoda;

3) błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę wyroku, będący konsekwencją naruszeń przepisów postępowania, polegający na przyjęciu, że:

- powód poniósł nakłady w wysokości 35.012,96 zł, podczas gdy zgodnie z jego oświadczeniem złożonym na rozprawie dnia 25.05.2015 r. niesprecyzowana liczba faktur stanowiąca podstawę dochodzenia należności niniejszym pozwem, nie została przez powoda zapłacona;
- po stronie powoda powstały nakłady w wysokości 35.012,96 zł, podczas gdy przedstawione przez niego dokumenty księgowe były nie tylko podstawą do

rozliczenia podatku VAT należnego z naliczonym (co zostało uwzględnione), ale również do zmniejszenia podstawy opodatkowania podatkiem dochodowym od osób fizycznych.

Wskazując na powyższe zarzuty apelacji, pozwany wniósł o:

- 1) zmianę wyroku w zakresie pkt. 1 w całości poprzez oddalenie powództwa ewentualnie
- 2) uchylenie zaskarżonego wyroku w zakresie pkt. 1. w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji,

oraz

- 3) zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania przed sądem pierwszej i drugiej instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

Powód wniósł o oddalenie apelacji pozwanego i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Pozwany wniósł o oddalenie apelacji powoda i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył :

Obie apelacje były bezzasadne, wobec czego obie podlegały oddaleniu.

Na wstępie rozstrzygnąć należy kwestię interpretacji postanowień umowy najmu garażu zawartej przez strony dnia 1 grudnia 2011 r. oraz podstaw prawnych roszczenia pozwu, gdyż każdy z apelujących postawił ten sam zarzut: naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 65 § 1 i 2 kc przy dokonywaniu oceny prawnej w przedmiotowym zakresie.

Interesujące jest przy tym, że obie strony zdecydowanie twierdziły to samo, a mianowicie, iż dokonały umownego uregulowania sprawy nakładów na nieruchomość położoną w M. przy ul. (...) w ten sposób, że wszelkie koszty związane ze zmianami użytkowania budynku (przebudową, adaptacją) ponosić będzie najemca. Równocześnie tę zgodną interpretację umowy prezentowały jako potwierdzającą ich odmienne wnioski co do tego, która ze stron dokonała spornych nakładów.

Powołując się na ów zapis, z którego wynika przecież, że przedmiotowe koszty obciążyć miały wyłącznie najemcę, powód domaga się od wynajmującego zwrotu poniesionych na tej podstawie wydatków, co jest sprzeczne z literalnym brzmieniem umowy. W oparciu o przedmiotowe postanowienie umowne powód wywodził także, że wynika z niego jednoznacznie, iż skoro obowiązek ponoszenia wszystkich kosztów prac budowlano-adaptacyjnych spoczywał na powodzie, a część z tych prac wykonał pozwany, to świadczy to niezbicie o tym, iż wszystkie te roboty w całości sfinansował powód. Jest to rozumowanie w oczywisty sposób błędne. Istnienie obowiązku kontraktowego po stronie powoda nie przesądza przecież samo w sobie o tym, że obowiązek ten został przez niego spełniony. W tym zakresie na powodzie spoczywał ciężar dowodu, któremu sprostał on tylko częściowo, o czym niżej.

Pozwany z kolei, podkreślając, że strony w drodze umowy najmu z 1 grudnia 2011 r. wyeliminowały stosowanie w sprawie art. 676 kc, obciążając kosztami nakładów wyłącznie najemcę, zarzucał Sądowi pierwszej instancji błąd w ustaleniach faktycznych co do tego, że powód poniósł w części przedmiotowe koszty, podtrzymując swe stanowisko, że nakłady dokonywane były wyłącznie z inicjatywy i za pieniądze pozwanego - chociaż byłoby to sprzeczne ze wskazanym przez niego samym rozumieniem postanowienia umowy najmu.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, te sprzeczności i niekonsekwencje w wywodach stron są wynikiem tego, iż literalna treść zawartej przez nie umowy najmu nie oddawała całości i pełnego sensu łączących strony ustaleń, dotyczących przyszłego przeniesienia na powoda własności przedmiotowej nieruchomości, co poprzedzone miało być poczynieniem na nią nakładów. Zgodnie z art. 65 §1 i 2 kc, oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje; w

umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. Może być tak, że uwzględnienie okoliczności, w których oświadczenie zostało złożone oraz celu umowy czy zamiarów stron doprowadzi do przypisania oświadczeniu woli sensu odbiegającego od znaczenia wynikającego z reguł językowych. Umowę najmu zawiera się w celu czasowego uprawnienia najemcy do używania rzeczy za zapłatą czynszu. Z materiału dowodowego niniejszej sprawy wynika w sposób nie budzący wątpliwości, że główny cel przedmiotowej umowy z 1 grudnia 2011 r. był inny. Strony prowadziły wcześniej rozmowy o nabyciu przez powoda nieruchomości położonej przy ul. (...) w M. (działki nr (...)), na której zamierzał on prowadzić działalność gospodarczą. Według stanu z grudnia 2011 r. posadowiona tam budowla była dwustanowiskowym garażem w stanie surowym zamkniętym, nieprzydatnym dla potrzeb gospodarczych powoda. Z umowy z 1 grudnia 2011 r. wynika, że pozwany zgodził się na dokonanie zmian w tej budowli, polegających na przebudowie i adaptacji. Było to także wolą jego kontrahenta, o czym świadczy postanowienie, że to powód poniesie koszty takich zmian. Co do poczynienia nakładów strony były zatem zgodne. Nie budzi wątpliwości, że celem było dostosowanie budynku do potrzeb powoda jako przyszłego właściciela. Zauważyć należy, że czynsz najmu określono tylko na 100 zł miesięcznie.

Powyższe wynika choćby ze zgodnych w tym zakresie zeznań samych stron, znajduje też potwierdzenie m.inn. w zeznaniach świadków S. P., J. U., G. J., A. K., A. G., czy w korespondencji e-mailowej stron dołączonej do pozwu. Zarówno powód, jak i pozwany relacjonowali, że zamierzali zawrzeć umowę kupna-sprzedaży nieruchomości obejmującej przedmiotową działkę, że powód chciał prowadzić tam działalność gospodarczą i w tym celu garaż miał być rozbudowany. Powód zeznał, że to on poprosił o zawarcie umowy najmu, gdyż miał inwestować w remont budynku własne pieniądze. Tłumaczył, że innej umowy dotyczącej tej nieruchomości nie zawarto, gdyż strony łączyły wówczas przyjacielskie stosunki. Pozwany wyjaśnił zaś, że proponował zawarcie umowy przedwstępnej sprzedaży, ale powód nie chciał ponosić kosztów z tym związanych (zeznania stron na rozprawie 20 marca 2014 r., zapis na CD-k.440).

Mając na uwadze powyższy kontekst stwierdzić należy, że umowa najmu z 1 grudnia 2011 r. była tylko elementem szerszych uzgodnień i zamierzeń stron, których realizacji miała służyć. Zawarta została przy założeniu, że stosunek najmu poprzedzać będzie nabycie przez powoda przedmiotowej nieruchomości na własność - wraz z nakładami, które miał sfinansować. Nie można zatem interpretować jej w ten sposób, że niezależnie od tego, czy plany stron zostaną zrealizowane i powód nabeędzie na własność przedmiotową nieruchomość, będzie on w całości obciążony kosztami nakładów, które ulepszyły wynajętą nieruchomość i podniosły jej wartość. Przyjęcie na siebie przez powoda takiego zobowiązania byłoby nielogiczne i rażąco niezgodne z jego interesem oraz celem zaproponowanej przez niego samej umowy. Pamiętać należy, że od lat zajmuje się on przedsiębiorczością. Powód zeznał, że to on prosił o wpisanie do umowy najmu zgody wynajmującego na adaptację budynku na działalność handlowo-usługową, a także postanowienia, że to on jako najemca poniesie te koszty. Z korespondencji elektronicznej stron wynika jasno, że negocjując w 2012 r. cenę sprzedaży popadły w konflikt co do tego, jak uwzględnić w cenie nieruchomości ich wzajemne roszczenia z tytułu poczynionych nakładów; świadczy to jasno o tym, że koszty poniesione na ten cel przez powoda nie miały być irrelevantne dla ceny zakupu. Przy interpretacji umowy należy brać pod uwagę szereg różnych okoliczności, do których można zaliczyć nie tylko samą treść umowy, ale fakty towarzyszące jej zawarciu, okoliczności następujące po dokonaniu tej czynności, powodów dla których umowa została zawarta, ze starannym rozważeniem interesów obu partnerów. Cel umowy jest wyznaczony przez funkcję, jaką strony wyznaczają danej czynności w ramach łączących je stosunków prawnych i nie musi być wyartykułowany w treści umowy, a może być ustalany na podstawie okoliczności towarzyszących dokonaniu czynności prawnej.

Nie można zatem przyjąć wynikającej z samej tylko literalnej wykładni postanowień umowy najmu, że powód przyjął na siebie ryzyko poniesienia znacznych kosztów nakładów na cudzą nieruchomość bez prawa do żądania ich równowartości po ustaniu umowy najmu.

Prowadzi to do wniosku, że słusznie przyjął Sąd Okręgowy art. 676 kc za podstawę prawną rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Powód dokonał nakładów na nieruchomość za zgodą jej właściciela. Wartość poniesionych przez niego kosztów nie stała się elementem kształtującym treść zamierzonej przez strony umowy sprzedaży nieruchomości, gdyż do zawarcia takiej umowy ostatecznie nie doszło. Jak prawidłowo ustalił Sąd pierwszej instancji, pozwany nie żądał przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego, zgodnie z prawem wyboru przysługującym mu z mocy

powołanego przepisu. Zbył przedmiotową nieruchomość, a nowi właściciele przeprowadzili w budynku końcowe prace i przystosowali go do celów mieszkalnych (zeznanie świadka W. K. (2) na rozprawie 25 września 2013 r., zapis na CD-k.333a).

Powodowi przysługiwało zatem roszczenie o zapłatę sumy odpowiadającej wartości poniesionych przez niego nakładów, zgodnie z dyspozycją art. 676 kc.

Przechodząc do treści apelacji stron w zakresie, w jakim obejmowały one inne niż omówione powyżej, odmienne zarzuty, wskazać należy co następuje:

Apelacja pozwanego była dalej idącą, gdyż postulowała całkowite oddalenie powództwa.

Bezzasadny był zarzut naruszenia art. 278 § 1 k.p.c. albowiem wbrew zarzutowi skarżącego przeprowadzony w sprawie dowód z opinii biegłego nie dotyczył okoliczności nie wymagających wiadomości specjalnych, wbrew twierdzeniom pozwanego był przydatny w sprawie i zasadnie przyjęty został przez Sąd pierwszej instancji jako podstawa dokonania ustaleń dotyczących wartości całości nakładów poczynionych na przedmiotową nieruchomość w okresie objętym sporem. Nie było także naruszeniem zasad postępowania dowodowego dokonanie przez Sąd Okręgowy w oparciu o opinię ustalenia, że część przedstawionych przez powoda faktur zakupu dotyczyła materiałów budowlanych, które użyte zostały przy dokonaniu przedmiotowych nakładów. Twierdzenia pozwanego, jakoby powód użył tych materiałów budowlanych do prac remontowych w innych nieruchomościach nie zostały potwierdzone, co po dokładnym zbadaniu tej kwestii ustalił Sąd Okręgowy, a pozwany tego ustalenia nie zakwestionował (zeznania świadków J. K., S. S.). Jeśli natomiast biegły, korzystając ze swej fachowej wiedzy i doświadczenia zawodowego stwierdził, że część materiałów budowlanych zakupionych na podstawie przedmiotowych faktur z wysokim prawdopodobieństwem została użyta do poczynienia przedmiotowych nakładów, to stanowiło to, w kontekście zasad doświadczenia życiowego, wystarczającą i przekonującą podstawę do przyjęcia przez Sąd pierwszej instancji, że te właśnie materiały - zakupione przez powoda - posłużyły do dokonania przedmiotowych nakładów.

Nie mogło też odnieść skutku kwestionowanie przez pozwanego przyjęcia przez Sąd Okręgowy, iż przedstawione przez powoda faktury zakupu materiałów budowlanych są dowodem czynienia przez powoda właśnie przedmiotowych nakładów. Na fakturach jako odbiorca figuruje powód, a pozwany - jako osoba upoważniona do odbioru towaru (faktury k. 162- 213 akt). Świadek M. O. zeznał, że powód upoważnił pozwanego do odbioru towaru. Pozwany odbierał towar w imieniu powoda (zeznania świadka M. O. k.399 akt, zapis na CD-402a). Biegły ustalił, że zakupione na podstawie tych faktur materiały odpowiadały tym, jakie użyte zostały do dokonania przedmiotowych nakładów. Wobec tego ogólne stwierdzenie apelującego, że zeznania przesłuchanych w sprawie świadków potwierdzały dokonywanie nakładów przez pozwanego nie było wystarczające dla podważenia omawianego ustalenia faktycznego, że powód sfinansował konkretne wydatki na ten cel. Podkreślić należy, że Sąd Okręgowy przyjął, iż prace budowlane wykonywane były w przeważającej części przez pozwanego, nie pominął zatem wymowy zeznań świadków, na których powołuje się skarżący pozwany.

Bezpodstawne było twierdzenie pozwanego, jakoby z wypowiedzi powoda wynikało, że nie zapłacił należności wynikających z faktur dokumentujących zakup materiałów budowlanych. Wbrew temu twierdzeniu, powód oświadczył, że te właśnie faktury zostały przez niego zapłacone, natomiast postępowanie wyjaśniające wszczęte przez Urząd Skarbowy w M. dotyczyło niezapłacenia za część usług świadczonych na jego rzecz (oświadczenie powoda na rozprawie 25 maja 2015 roku k.629 akt, zapis na płycie CD -k. 630). Na rozprawie apelacyjnej w dniu 13 stycznia 2015 r. powód ponowił zdecydowane oświadczenie, że wszystkie przedmiotowe faktury zakupu materiałów budowlanych zostały przez niego zapłacone (zapis rozprawy na płycie CD-k.706).

Materiały budowlane, których zakup potwierdzają faktury na łączną kwotę netto 33.412,96 zł zostały zużyte przy wykonaniu przedmiotowych nakładów, na fakturach powód widnieje jako nabywca, a pozwany jako odbiorca i nie jest kwestionowane, że pozwany je odbierał. Wydanie towaru nie budzi wątpliwości. Zeznający w sprawie jako świadek M. O., będący osobą upoważnioną do wystawiania dokumentów w Spółce Jawnej (...), która wystawiła przeważającą część przedmiotowych faktur zakupu nie podał, aby faktury te nie zostały zapłacone ( zeznania świadka M. O. k.399

akt, zapis na CD-402a). Zasadne było przyjęcie przez Sąd Okręgowy, że nie ma podstaw, by kwestionować poniesienie przez powoda przedmiotowych należności.

Niezrozumiały był zarzut skarżącego dotyczący tego, jakoby Sąd ocenił nakłady powoda na 35.012,96 zł mimo, iż powód miał podstawy do rozliczenia podatku VAT, skoro z uzasadnienia zaskarżonego wyroku wynika jednoznacznie że zasądzona kwota to należność netto, bez VAT-u, wynosząca 33.412,96 zł.

Tak więc, zarzuty apelacji pozwanego nie miały słusznych podstaw, wobec czego apelacja ta nie mogła odnieść skutku.

Apelacja powoda także nie zasługiwała na uwzględnienie.

Wbrew jej twierdzeniom, z wydruków korespondencji elektronicznej stron załączonej do pozwu nie wynika jednoznacznie, że wykonawcą prac na nieruchomości był pozwany, a finansującym całość inwestorem - powód. Korespondencja ta potwierdza natomiast, iż zamiarem powoda był zakup w przyszłości oznaczonej części nieruchomości na prowadzenie działalności gospodarczej.

Podzielić należy ocenę Sądu Okręgowego, że przedstawiony przez powoda harmonogram prac budowlanych i kosztów nie posiada mocy dowodowej, wobec czego został przez Sąd pierwszej instancji pominięty. Jak słusznie wskazał Sąd Okręgowy, przedmiotowy dowód to wydruki komputerowe bez jakichkolwiek podpisów, innych adnotacji czy oznaczeń, pozwalających przyznać im walor dokumentu (k.149 -161akt). Podobnie, Sąd Okręgowy nie dopuścił się uchybienia oddalając wniosek o zobowiązanie pozwanego do złożenia zapisu z monitoringu z monitoringu, skoro pozwany zaprzeczył, aby na terenie nieruchomości objętej żądaniem monitoring był zamontowany. Wyjaśnił, że monitoring był na nieruchomości sąsiedniej, gdzie pozwany prowadzi bazę (oświadczenie pozwanego na rozprawie 25 września 2013 r.)

Z tych samych względów Sąd Apelacyjny oddalił wnioski dowodowe zawarte w apelacji powoda.

Jak wskazano już wyżej, z tego, że w umowie najmu zapisano, iż wszelkie koszty będzie ponosił najemca nie wynika, że istotnie powód wszystkie poniósł, skoro w przeważającej części były one wykonywane przez pozwanego. Dlatego zasądzeniu podlegały tylko wydatki, których poniesienie powód wykazał, zgodnie ze spoczywającym na nim ciężarem dowodu.

Wbrew zarzutowi apelacji powoda, Sąd Okręgowy nie przekroczył granic swobodnej oceny dowodów oceniając, że powód nie wykazał przekazania pozwanemu gotówki w kwotach 10.000 zł, 3.000 zł i dwukrotnie po 30.000 złotych, a także zapłacenia kwot z trzech faktur wystawionych powodowi przez pozwanego o nr. (...), (...). Argumentację Sądu Okręgowego dotyczącą tej kwestii, Sąd Apelacyjny podziela, co czyni zbędnym jej powielanie. Tak powód, jak i pozwany jako ludzie prowadzący działalność gospodarczą znali zasady dokumentowania wzajemnych rozliczeń. Jeśli z im znanych powodów zaniedbali aktów należytej staranności w tym zakresie, ponieść muszą tego konsekwencje w postaci utraty środków dowodowych przydatnych w procesie sądowym. Wbrew wywodom skarżącego powoda, nie było podstaw do ustalenia zapłaty pozwanemu tak znacznych kwot tylko w oparciu o twierdzenia powoda, którym pozwany zaprzeczył, gdyż wskazane w apelacji zeznania świadków S. P. i J. U. nie mogły stanowić o prawdziwości wersji prezentowanej przez powoda. Nieprawdą jest, jakoby świadkowie ci zeznali o zapłacie wymienionych faktur. J. U. tylko słyszał od powoda, iż ten „utopił w nieruchomości 150.000 zł.”. Świadek powtórzył tylko to, że powód mówił mu, iż przekazywał pozwanemu pieniądze za wykonanie prac remontowych. Natomiast partnerka życiowa powoda S. P. zeznała, że była obecna przy przekazaniu pozwanemu 30.000 zł. Miała być przy tym także żona pozwanego, która jednak tego nie potwierdziła. Sądowi przedstawiono zatem dowody ze sprzecznych zeznań świadków, z których każdy pozostawał w osobistej relacji z jedną ze stron, przy braku dowodu o charakterze obiektywnym, np. dokumentu uwiarygadniającego jedną z tych relacji. Zeznanie S. P., że powód zapłacił pozwanemu 40.000 zł za pracowników i materiały także oparte było na tym, co powód powiedział świadkowi, a nie na osobistej wiedzy przyjaciółki powoda. Ze zgromadzonego materiału dowodowego Sąd Okręgowy wyprowadził wnioski logiczne, poprawne i zgodne z

doświadczeniem życiowym, a ocena Sądu pierwszej instancji nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i jest prawidłowa.

Apelacja powoda nie zdołała zatem podważyć zaskarżonych rozstrzygnięć przedmiotowego wyroku, który jest słuszny i prawidłowy.

Wobec powyższego, Sąd Apelacyjny orzekł, jak w sentencji, oddalając obie apelacje na mocy art. 385 kpc, zaś o kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygając na zasadzie art. 100 zd. 1 kpc w zw. z art. 391 § 1 kpc oraz § 6 pkt.6 w zw. z §13 ust.1 pkt. 2 rozporz. Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t.j.Dz.U. z 2013 r., poz.461) i § 6 pkt.6 w zw. z §12 ust.1 pkt. 2 rozporz. Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.j.Dz.U.z 2013 r., poz. 490). Wartość przedmiotu zaskarżenia obu apelacji wyniosła 150.001 zł, z czego 77% stanowiła apelacja powoda, a 23% apelacja pozwanego. Koszty apelacyjne powoda to 2.700 zł z tytułu zastępstwa procesowego, a koszty apelacyjne pozwanego - 4.451 zł (1.751 zł opłaty apelacyjnej + 2.700 zł z tytułu zastępstwa procesowego). Łącznie koszty postępowania apelacyjnego wyniosły zatem 7.151 zł. Obie apelacje zostały oddalone, wobec czego strony winny je ponieść stosunkowo : powód w 77%, czyli kwotę 5.506 zł, a pozwany w 23%, czyli kwotę 1.644 zł. Wobec powyższego, od powoda zasądzeniu podlegała różnica pomiędzy kosztami poniesionymi przez pozwanego, a tymi, które na nim ciążyły (4.451 – 1.644 zł).

SSO Ewa Solecka SSA Zofia Kawińska-Szwed SSA Elżbieta Karpeta