

Sygn. akt I ACa 443/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 czerwca 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Lublinie, I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący - Sędzia	SA Bogdan Radomski (spr.)
Sędzia:	SA Ewa Popek
Sędzia:	SA Jerzy Nawrocki
Protokolant	st. sekr. sądowy Maciej Mazuryk

po rozpoznaniu w dniu 6 czerwca 2019 r. w Lublinie na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Towarzystwa (...)

w C.

przeciwko Miastu C.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego od wyroku Sądu Okręgowego w Lublinie

z dnia 10 kwietnia 2018 r. sygn. akt I C 952/13

I. oddala apelację;

II. zasądza od pozwanego Miasta C. na rzecz powoda (...) Towarzystwa (...) w C. kwotę 8.100 (osiem tysięcy sto) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania za drugą instancję.

I ACa 443/18

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 10 kwietnia 2018 roku Sąd Okręgowy w Lublinie zasądził na rzecz powoda (...) Towarzystwa (...) z siedzibą w C. od pozwanego Miasta C. kwotę 706.268,05 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia (...) roku do dnia zapłaty (pkt 1); a w pozostałym zakresie powództwo oddalił (pkt 2). Sąd zniósł wzajemnie pomiędzy stronami koszty procesu oraz nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa od pozwanego Miasta C. kwotę 6.035,15 zł, zaś od powoda (...) Stowarzyszenia (...) z siedzibą w C. kwotę 6.268,93 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych. (pkt 3-4).

Za podstawę rozstrzygnięcia sąd pierwszej instancji przyjął następujące ustalenia i wnioski:

Dnia (...) roku została zawarta umowa, na mocy której (...) Towarzystwo (...) z siedzibą w C. (obecnie (...) Towarzystwo (...) w C.) wynajęło od Miasta C. nieruchomość położoną w C. przy ul. (...) (...) stanowiącą działkę gruntu nr (...), o powierzchni 4970 m⁽²⁾, zabudowaną budynkiem o powierzchni 1035 m⁽²⁾, dla której Sąd Rejonowy w Chełmie prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Umowa została zawarta na okres 10 lat, liczonych od dnia (...) roku. Strony ustaliły, że umowa zostanie przedłużona na czas nieokreślony, jeżeli w terminie sześciomiesięcznym przed wygaśnięciem umowy żadna ze stron nie powiadomi pisemnie drugiej o rezygnacji z przedłużenia umowy (...) umowy). Czyszczał został ustalony na kwotę 1 zł za m⁽²⁾ powierzchni użytkowej miesięcznie (1.035 m⁽²⁾) powiększoną o podatek od towarów i usług (...) umowy).

Najemca zobowiązany był do dokonywania we własnym zakresie bieżących napraw wynikających z normalnej eksploatacji przedmiotu najmu. Bez zgody wynajmującego nie mógł dokonywać zmian naruszających ściany nośne i podstawową konstrukcję budynku, z wyjątkiem prac remontowych i inwestycyjnych, o których mowa w (...) umowy (...)

Najemca zobowiązany został do wykonania w terminie do (...) roku (z możliwością zmiany terminu) we własnym zakresie i na własny koszt prac remontowo-adaptacyjnych i inwestycyjnych. Ich zakres i charakter został określony w koncepcji zagospodarowania obiektu przy ul. (...) (...) stanowiącej załącznik nr (...) do umowy najmu sporządzonej przez P.U.H. (...).

W przypadku rozwiązania umowy zwrot wynajmowanych pomieszczeń miał nastąpić na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego. Po ustaniu stosunku najmu, najemca zobowiązał się oddać przedmiot najmu w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem dokonywanych prac remontowo-adaptacyjnych i inwestycyjnych oraz normalnego zużycia przedmiotu najmu wynikającego z prawidłowej eksploatacji(...) umowy).

Umowa przewidywała, że wynajmujący miał zatrzymać wykonane ulepszenia, o których mowa w załączniku nr (...) do umowy za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu. Wartość wykonanych prac remontowo-adaptacyjnych i inwestycyjnych w chwili zwrotu miała zostać oceniona przez rzeczoznawcę majątkowego. Koszty wyceny strony miały pokryć w częściach równych(...) umowy).

W aneksie z dnia (...) roku strony ustaliły, że termin na wykonanie prac remontowo-adaptacyjnych i inwestycyjnych, o którym mowa w(...)umowy, zostanie przedłużony do dnia (...) roku.

Zgodnie z decyzją zatwierdzającą projekt i pozwolenie na budowę, roboty budowlane miały na celu zmianę sposobu użytkowania z P. (...) nad (...) na Zespół Szkół (...) wraz z przebudową sieci kanalizacji sanitarnej, deszczowej oraz przyłącza energetycznego na działce nr (...) w C. przy ul. (...) (...)

(...) Towarzystwo (...) w celu sfinansowania robót zawarło umowę kredytu w wysokości 450.000 zł. W trybie przetargu powód wyłonił wykonawcę robót, który zaoferował najniższą cenę - 677.707,68 zł. Adaptacja budynku miała obejmować wymianę stolarki, ogrzewania, posadzek, przebudowę i aranżację wewnątrz z dostosowaniem pomieszczeń na (...)

W toku robót powstała konieczność wykonania dodatkowych prac niemożliwych do przewidzenia na wcześniejszym etapie. Z tych przyczyn wynagrodzenie wykonawcy ostatecznie wyniosło **790.846,81 zł**. Powód nie dysponował taką kwotą. Z dniem (...) roku wynajmujący obniżył stawkę czynszu na kwotę 0,21 zł za m², a więc do kwoty 217,35 zł. Kwota różnicy pomiędzy dotychczasowym czynszem, a kwotą ustaloną aneksem – 817,65 zł – miała być przeznaczana na pokrycie kosztów remontu i prac adaptacyjnych obiektu.

Powód w grudniu 2003 r. przed Sądem Okręgowym w Lublinie wszczął proces cywilny (IC 1192/03), w którym pozwał Miasto C. domagając się oznaczenia przez sąd sposobu wykonania umowy najmu w ten sposób aby Miasto C. partycypowało w kosztach remontu w kwocie 340.846,81 zł .

Dnia (...) roku strony zawarły pozasądową ugodę, mocą której ustaliły, że w wyniku wykonania postanowień umowy najmu, Towarzystwo przeprowadziło roboty budowlane (prace remontowo-adaptacyjne) budynku dawnej P. (...) nad (...) których wartość wynosiła 840.842,41 zł, z czego 49.995,60 zł stanowiło koszt sporządzenia projektu budowlanego, zaś kwota 790.846,81 zł to wartość robót budowlanych. Z należnego wykonawcy wynagrodzenia w wymiarze 790.846,81 zł powód zapłacił pozyskaną z kredytu kwotą 450.000 zł i zalega wykonawcy z zapłatą kwoty 340.846,81 zł. Zaznaczono w ugodzie, że przyczyną wzrostu wartości robót budowlanych była konieczność prac dodatkowych i zamiennych, niemożliwych do przewidzenia przed rozpoczęciem remontu i adaptacji budynku. Wobec braku możliwości finansowych powodowego Towarzystwa (...) zobowiązało się do zapłaty kwoty 340.846,81 zł, którą to kwotę Towarzystwo w całości miało przeznaczyć na spłatę należności głównej wobec wykonawcy robót budowlanych.

Strony oświadczyły, że nie roszczą wobec siebie jakichkolwiek innych pretensji, a ugodą zaspakają wszelkie ich dotychczasowe i przyszłe roszczenia związane z zakończonymi robotami budowlanymi w budynku przy ul. (...) (...) W dalszej części ugody strony zmodyfikowały treść umowy najmu z dnia (...) roku, w ten sposób, że określiły wysokość czynszu na kwotę 1 zł za 1 m⁽²⁾ powierzchni, a zatem na kwotę 1.035 zł, powiększoną o stawkę podatku VAT.

Uгода zmieniała (...) umowy najmu, w ten sposób, że na uzasadniony wniosek najemcy udokumentowany wysokością posiadanych środków finansowych wynajmujący mógł wyrazić zgodę na wykonanie innych, ściśle określonych prac remontowo-adaptacyjnych i inwestycyjnych. Zasady, terminy i sposób rozliczania tych prac miały zostać określone odrębną umową.

Nadto ustalono nowe brzmienie (...) umowy zgodnie z którym wynajmujący zatrzyma dokonane nakłady na prace remontowo-adaptacyjne i inwestycyjne w części poniesionej przez najemcę, za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu. Nakłady sfinansowane przez wynajmującego i zwiększające wartość budynku, nie podlegają zwrotowi. Wartość wykonanych prac remontowo-adaptacyjnych i inwestycyjnych, która będzie podstawą rozliczenia nakładów, zostanie wyliczona proporcjonalnie do nakładów poniesionych przez każdą ze stron, na podstawie opinii rzeczoznawcy majątkowego, której koszty strony pokryją w częściach równych.

Powyższa uгода pozasądowa skutkowała tym, że strony w sprawie I C 1192/03 w dniu 8 września 2005 r. strony zawarły ugodę przed sądem, na mocy której Miasto C. zobowiązało się do zapłaty na rzecz (...) Towarzystwa (...) w C. kwoty 340.846,81 zł w terminie do (...) roku. (...) Towarzystwo (...) w C. oświadczyło, że wyraża zgodę na ugodę, w pozostałym zakresie cofa pozew w sprawie I C 1192/03 i zrzeka się roszczenia. Uгода miała na celu rozwiązanie sporu sądowego. Sformułowana została przed dokonaniem płatności przez pozwanego. Dotyczyła wyłącznie pokrycia kosztów dotychczas wykonanych robót.

Następnie w aneksie z dnia (...) roku strony modyfikując (...) umowy ustaliły, że czynsz najmu, od (...) roku wynosić będzie 1,10 zł za m⁽²⁾ powierzchni użytkowej tj. 1.025,79 zł powiększony o stawkę podatku VAT.

Miasto C., pismem z dnia (...) roku złożyło powodowi oświadczenie o rezygnacji z przedłużenia umowy najmu. Dnia (...) roku został ogłoszony wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży w drodze przetargu ustnego nieograniczonego. Obejmował on nieruchomość wynajmowana przez powoda. Jako cenę wywoławczą podano kwotę 3.765.000 zł. Do sprzedaży nieruchomości nie doszło. Budynek został oddany do korzystania na podstawie umowy najmu innemu podmiotowi prowadzącemu działalność oświatową. Pozwany nie wezwał powoda do zabrania poczynionych nakładów. Są one wykorzystywane do prowadzenia działalności przez aktualnego najemcę.

Powód wydał przedmiot najmu Miastu C. dnia 27 września 2012 roku. Zdemontował 97 sztuk (...) 12 (...) 18 (...) 9 sztuk (...) 8 sztuk (...)

Dnia (...) roku (...) Towarzystwo (...) w C. złożyło w Sądzie Rejonowym w C. wniosek wzywający Miasto C. do zawarcia ugody, polegającej na zobowiązaniu pozwanego do zapłaty na rzecz powoda kwoty 1.362.000 zł jednak bezskutecznie.

Nie doszło również do wspólnego powołania rzeczoznawcy celem ustalenia wartości rynkowej nakładów poniesionych przez powoda na objętą umową najmu nieruchomości położoną w C. przy ul. (...) (...)

W okresie obowiązywania umowy najmu powód poczynił następujące nakłady na nieruchomość pozwanego:

1. wykonał roboty adaptacyjno-remontowe określone w załączniku do umowy najmu z(...)r. o wartości rynkowej 682.861,26 zł (wartość odtworzeniowa: 909.592,75 zł);
2. dobudował zaplecze administracyjno-bibliotekarskie, czego wartość rynkowa wynosi 75.897,24zł (wartość odtworzeniowa: 101.038,45 zł);
3. w (...)r. docieplił budynek, czego wartość rynkowa wynosi 50.991,92 zł (wartość odtworzeniowa: 67.880,01 zł);
4. w (...) r. wykonał instalację sieci komputerowej o wartości rynkowej 19.688,00 zł (wartość odtworzeniowa: 26.190,00 zł);
5. w latach(...) dokonał adaptacji zaplecza budynku (garaży) na sale wykładowe – wartość rynkowa 69.013,62 zł (wartość odtworzeniowa:1.961,77 zł);
6. w (...)zmodernizował sieć elektryczną – wartość rynkowa 17.128,56 zł (wartość odtworzeniowa: 22.858,05zł);
7. w (...). utwardził drogę dojazdową i plac z obrzeżami – wartość rynkowa 67.519,40zł (wartość odtworzeniowa: 91.595,05 zł).

Wartości powyższych nakładów sąd ustalił na podstawie opinii biegłego z zakresu budownictwa, którą wywołał w toku postępowania

Powód uzyskał wymagane prawem pozwolenia celem przeprowadzenia stosownych prac. Prace w zakresie budowy zaplecza administracyjno-biurowego zostały przeprowadzone na podstawie decyzji Prezydenta Miasta C. z dnia 1 sierpnia 2006 roku zmieniającej decyzję z (...) roku o zatwierdzeniu projektu budowlanego i pozwoleniu na budowę.

Łącznie wartość nakładów wynosi 983.100 zł (wartość odtworzeniowa 1.309.601,87 zł). Nadto powód poniósł koszty sporządzenia dokumentacji projektowej w wysokości 49.995,60 zł.

Sąd Okręgowy wskazał, że powód domaga się zwrotu nakładów na nieruchomość pozwanego poczynionych w trakcie realizacji umowy najmu. Strony w umowie ustaliły zasady zwrotu wartości nakładów na budynek. Następnie, z uwagi na brak możliwości zapłaty przez powoda wynagrodzenia w pełnej wysokości na rzecz wykonawcy robót budowlanych, pozwany na mocy ugód z dnia (...) roku i (...) roku partycypował w finansowaniu robót, zaś warunki zwrotu nakładów zostały zdefiniowane na nowo. W drodze ugód – sądowej i pozasądowej – strony ustaliły, że pozwany pokryje część wynagrodzenia wykonawcy, w ten sposób, że przekaże powodowi umówioną kwotę. Analizując zaś objętą ugodą pozasądową aneks do umowy najmu sąd przyjął, że modyfikując (...) umowy strony ustaliły wartość wykonanych prac i udział, w jakim pokryły ich koszty, zaś w ust. (...) ustaliły zasady rozliczeń nakładów po zakończeniu umowy, z uwzględnieniem kwot, które wynajmujący miał zapłacić na podstawie ugody. Strony wyraźnie wskazały, że nakłady w zakresie, w jakim zostały sfinansowane przez Miasto C. nie podlegają zwrotowi, zaś w pozostałej części (w części niefinansowanej przez wynajmującego), Miasto C. zobowiązane jest do zwrotu wartości nakładów.

W ocenie sądu pierwszej instancji w sprawie I C 1192/03 powód zrzekł się roszczenia wyłącznie w zakresie żądań objętych pozwem i dotyczących sposobu pokrycia części wynagrodzenia wykonawcy robót budowlanych określonych między stronami umową najmu z(...) r. Takie też były intencje stron. Zatem należało rozliczyć poczynione przez powoda nakłady.

Odnosząc się do zarzutu pozwanego iż ponoszenie nakładów przez powoda wymagało zgody pozwanego (o czym strony zdecydowały w (...)umowy w brzmieniu ustalonym wedle ugody z dnia (...)r.) sąd podniósł, że uregulowania zostały wprowadzone na kanwie sporu o obowiązek finansowania prac budowlanych, któremu najemca nie podolał.

Uzgodnienie to zatem miało na celu zapobieżenie ponownemu powstaniu tego typu sytuacji, poprzez umowne ustalenie rozliczenia wykonanych prac (nie zaś nakładów), a więc innymi słowy zmierzało do określenia reguł bieżącego finansowania prac. Strony nie przewidziały rygору w postaci braku zwrotu nakładów w razie wykonania prac bez zgody wynajmującego. Zgodnie z § 12 ust. 3 umowy, warunkiem zwrotu nakładów było ich finansowanie przez powoda.

Umowa w (...) zabraniała dokonywania bez zgody wynajmującego zmian naruszających ściany nośne i podstawową konstrukcję budynku, wyjąwszy prace określone w (...) umowy (prace adaptacyjno-remontowe i inwestycyjne). Prowadzone przez powoda prace, co do których można stwierdzić, że naruszały ściany nośne, były to prace wymagające pozwolenia na budowę lub zgłoszenia, a zatem fakt ich prowadzenia był znany stronie pozwanej z urzędu. Zgodnie z art. 667 § 1 k.c. bez zgody wynajmującego najemca nie może czynić w rzeczy najętej zmian sprzecznych z umową, zaś § 2 k.c. wskazuje, że w takich sytuacjach wynajmujący może upomnieć najemcę, a następnie wypowiedzieć umowę. Powód wykonywał prace adaptacyjne zgodne z przeznaczeniem nieruchomości, zaś pozwany nie sygnalizował mu, że uważa je za sprzeczne z umową. Zgoda zaś może być wyrażona również w sposób dorozumiany (art. 60 k.c.), chociażby przez bierną akceptację i wykorzystanie znanych wynajmującemu ulepszeń rzeczy. W ocenie Sądu Miasto C. taką zgodę wyraziło, wszak przyjęło po zakończeniu najmu obiekt, nie zgłaszało zastrzeżeń dotyczących robót, nie żądało usunięcia czy zabrania poczynionych nakładów, ani przywrócenia stanu poprzedniego nieruchomości, następnie zaś podjęło kroki celem sprzedaży nieruchomości, uwzględniając w jej cenie nakłady dokonane przez powoda. W żadnym z postanowień umowy strony nie przewidziały możliwości nieodpłatnego zatrzymania dokonanych ulepszeń.

Powyższa analiza skutkowałą uwzględnieniem powództwa co do zasady, natomiast co do wysokości to sąd ustaleń dokonał na podstawie opinii biegłego. Rynkowa wartość nakładów na dzień wydania nieruchomości wyliczona przez biegłego to kwota 983.100 zł z czego kwota 682.861,26 zł - (adaptacja i rozbudowa) winna być rozliczona w takiej proporcji w jakiej strony wspólnie ją sfinansowały. Sąd ustalił, że na etapie wspólnego finansowania nakładów strona powodowa finansowała je w 59,46% natomiast strona pozwana w 40,54%. Pozwany zatem winien zwrócić powodowi 59,46% z kwoty 682.861,26 zł tj. **406.029,31 zł** oraz 100% pozostałej kwoty tj. **300.238,74 zł**, a zatem łącznie **706.268,05 zł**. Taką też kwotę sąd zasądził na rzecz powoda oddalając powództwo w pozostałej części jako nieuzasadnione.

O kosztach sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. i art. 113 ust. 1 i 4 u.k.s.c.

Od wyroku sądu pierwszej instancji apelację wniósł pozwany zaskarżając wyrok w części, tj. w pkt 1, 3 i 4 zarzucając naruszenie przepisów:

1. art. 233 k.p.c. poprzez dokonanie przez Sąd Okręgowy oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego w sposób dowolny bez jego wszechstronnego rozważenia w oparciu o zasady logiki i doświadczenia życiowego oraz poprzez dokonanie ustaleń sprzecznych z treścią zebranego materiału dowodowego i przyjęcie że:

a) powód wyrażał zgodę na dokonanie nakładów w sposób dorozumiany, podczas gdy analiza akt sprawy, a w szczególności pisma powoda z dnia 24 marca 2009 roku oraz odpowiedzi pozwanego z dnia (...) roku dowodzi, że zgoda miała być wyrażona w sposób wyraźny po stwierdzeniu przez najemcę posiadania środków finansowych na dokonanie nakładów, a w zakresie utwardzenia i wykonania zjazdu została nawet wyrażona pod warunkiem dokonania prac własnym staraniem najemcy bez możliwości refundacji poniesionych nakładów w przyszłości;

b) powód wyrażał zgodę na dokonanie nakładów w sposób dorozumiany z uwagi na fakt, że prace wykonane przez powoda wymagały uzyskania pozwolenia na budowę lub zgłoszenia, a fakt ten był pozwanemu znany z urzędu, podczas gdy inwestor składa oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane pod rygorem odpowiedzialności karnej, a fakt ten nie podlega kontroli organowi administracji;

2. (...)umowy najmu z dnia (...) roku w brzmieniu nadanym ugodą z dnia (...) roku poprzez uznanie, że powód uzyskał zgodę pozwanego na dokonanie innych nakładów za wyjątkiem określonych w załączniku do umowy najmu w sposób

dorozumiany, podczas gdy wnioski o dokonanie innych ściśle określonych prac musiał być złożony przez najemcę i udokumentowany wysokością posiadanych środków;

3. (...) umowy najmu z dnia (...) roku poprzez jego niezastosowanie, podczas gdy z jego treści wynika, że naprawa jak i wymiana osprzętu elektrycznego wewnętrznego, a także utrzymanie go w należytym stanie technicznym, estetycznym przez cały okres trwania umowy obciąża najemcę;

4. (...) umowy najmu z dnia (...) roku w brzmieniu nadanym ugodą z dnia (...) roku poprzez uznanie, że jedynym warunkiem zwrotu wszystkich nakładów dokonanych przez najemcę było ich poniesienie przez powoda, podczas gdy zestawienie tego przepisu z (...) umowy zostały przewidziane jedynie dla prac określonych w pierwotnym załączniku do umowy, a pozostałe nakłady mogły być dokonane jedynie na udokumentowany wniosek najemcy, natomiast zasady, tryb i sposób ich rozliczenia miał zostać określony w odrębnej umowie;

5. art. 232 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. poprzez uznanie, że powód udowodnił, że sfinansował z własnych środków dokonane nakłady na nieruchomości;

6. art. 328 § 2 k.p.c. poprzez brak jakiegokolwiek odniesienia się do podnoszonej przez pozwanego okoliczności, że powód wystąpił o wyrażenie zgody na wykonanie wjazdu z bramą od strony ulicy (...) w odpowiedzi na co zgodę taką uzyskał pod warunkiem wykonania prac na własny koszt bez możliwości refundacji poniesionych nakładów w przyszłości.

Wskazując na powyższe strona pozwana wnosiła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów procesu za obie instancje.

Strona powodowa wnosiła o oddalenie apelacji pozwanego i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje :

Apelacja strony jest bezzasadna.

Stan faktyczny ustalony przez sąd pierwszej instancji jest prawidłowy i dokonane ustalenia sąd odwoławczy przyjmuje za własne. Uzasadnienie sądu pierwszej instancji jest wyczerpujące, zawiera rozważania co do wszystkich problemów faktycznych i prawnych i odnosi się do wszystkich istotnych w sprawie faktów. Sąd Apelacyjny podziela także rozważania prawne poczynione przez Sąd Okręgowy. Dlatego też zawarte w apelacji zarzuty naruszenia prawa procesowego i materialnego nie są uprawnione.

Zarówno stanowisko procesowe prezentowane przed sądem pierwszej instancji jak i w apelacji można sprowadzić do twierdzenia, że w ocenie pozwanego Miasto C. poza zapłaconą w 2005 r. kwotą 340.846,81 zł nie jest zobowiązane do zapłaty powodowi żadnej kwoty z tytułu poniesionych nakładów na nieruchomość objętą umową najmu. Apelacja pozwanego podnosi ponadto, że powód dokonywał nakładów bez uzyskania zgody co przewidywała zmieniona umowa najmu w (...). Stanowisko pozwanego jest jednak błędne i nie może skutkować zmianą zaskarżonego wyroku w żądanym przez skarżącego kierunku. Jak już podniesiono wyżej sąd odwoławczy podziela rozważania sądu pierwszej instancji w kwestii wykładni oświadczeń woli oraz możliwości wyrażenia dorozumianej zgody (art. 60 i 65 k.c.), zatem bezcelowym jest ich powielanie.

Ponadto podnieść należy, że (...) umowy przewidywał gruntowny remont i gruntowną przebudowę budynku usytuowanego na nieruchomości będącej przedmiotem najmu. Zakres tych prac był objęty załącznikiem nr (...) do umowy najmu. Należy stwierdzić, że brzmienie umowy było wynikiem zgodnego stanowiska obu stron, a zatem pozwany podpisując umowę najmu (a następnie ugody i aneksy do tejże umowy) wyraził zgodę na poczynienie przez powoda nakładów na najmowaną nieruchomość i to w zakresie opisanym w umowie, a uszczegółowionym w załączniku nr (...). Zauważyć również należy, że (...) nie wymagał nawet zgody pozwanego na dokonywanie zmian naruszających ściany nośne i podstawową konstrukcję budynku o ile dotyczyły one prac, o których mowa w (...). Co

więcej, nie wykonanie przez powoda prac o których mowa w § (...) umowy mogło być przyczyną rozwiązania umowy bez wypowiedzenia w drodze jednostronnego oświadczenia wynajmującego (vide umowa k. 93 i 94).

Sama koncepcja rewitalizacji obiektu opracowana przez (...) która była załącznikiem do umowy (zgodnie z § (...) umowy) i do zezwolenia na budowę przewidywała dokonanie gruntownego remontu i bardzo szerokiego zakresu prac, w tym na budowę drogi dojazdowej od strony ul. (...) wraz z parkingami. (vide k.10 opracowania (...) dołączonego do akt sprawy) Zatem nietrafionym jest argument strony pozwanej, że na wykonanie tychże prac, o które wnioskował powód nie było zgody pozwanego. W ocenie Sądu odwoławczego, pismo wnioskujące o zgodę w okolicznościach tej sprawy nie było w ogóle wymagane, właśnie ze względu na zgodę wyrażoną poprzez akceptację koncepcji zagospodarowania nieruchomości będącej przedmiotem najmu i regulację zawartą w § (...) umowy przez odwołanie się do zakresu prac wskazanego w opracowaniu (...).

Zgodzić się należy z Sądem Okręgowym, że prace budowlane, które wymagają zezwolenia na budowę wymagają zgody wydanej przez agendy pozwanego Miasta C.. Ponadto do tych samych jednostek organizacyjnych należy zgłosić wykonane prace, które nie wymagają zezwolenia. Tym samym podnoszenie obecnie zarzutu wykonania tych prac przez powodowe Stowarzyszenie jest nieuprawnione.

Błędnie pozwany interpretuje § (...) umowy w związku z §(...) umowy.

Zmieniona treść § (...) umowy wskazywała jakie prace zostały wykonane do dnia (...)r., a poza tym odwoływała się do załącznika do umowy - a zatem do opracowania (...) co oznacza, że było oczywistym iż nie są to wszystkie prace które w ramach „przebudowy” budynku należy wykonać. Słusznie zatem sąd pierwszej instancji podniósł, że regulacja zawarta w (...) w wersji zmienionej ugodą z dnia (...) r. regulowała sytuację w momencie ponoszenia nakładów, tak aby nie powstała sytuacja, w której pozwane Miasto C. już na etapie wykonywania remontu musiałyby partycypować w kosztach tak jak stało się w (...) r., gdy pozwane Miasto C. niejako przymuszone okolicznościami wyasygnowało kwotę 340.846,81 zł w celu zapobieżenia ewentualnej egzekucji z majątku powoda. Natomiast § (...) umowy (w wersji nadanej ugodą z (...) regulował zasady zwrotu nakładów sfinansowanych przez powoda.

Zarówno pierwotne zapisy umowy najmu, jak i umowa w brzmieniu nadanym ugodami pomiędzy stronami nie przewidywały sytuacji, że nakłady poczynione przez powoda, co do których była zgoda wyrażona w umowie, będą bezpłatnym przysporzeniem na rzecz pozwanego. Nakłady te powinny być zwrócone, co przewidywało pierwotne, jak i zmienione brzmienie umowy. Nowe brzmienie umowy zmieniło tylko zasady zwrotu nakładów w ten sposób, że nakazywało uwzględniać proporcje jakie powstały w wyniku wspólnego finansowania kwoty 790.846,81 zł . Korekta umowy nie wprowadziła zapisu, że poza tą kwotą Miasto C. nie będzie już partycypować w żadnych nakładach co wynika wprost z ostatniego zdania ust. (...) umowy najmu. Zatem za błędne należy uznać stanowisko strony pozwanej, że zapłata kwoty 340.846,81 zł zwolniła pozwanego z ponoszenia innych kosztów poniesionych na nakłady na najmowaną nieruchomość. .

Sposób obliczenia, który zastosował sąd pierwszej instancji (i przedstawił w uzasadnieniu wyroku na k. 15 tj. 1022 akt sprawy) w oparciu o wyliczenia wynikające z opinii biegłego jest prawidłowy w ocenie Sądu Apelacyjnego i oddaje istotę zmian w umowie dokonanych ugodą (...) roku. Ten sposób wyliczenia nie jest kwestionowany na etapie postępowania apelacyjnego przez żadną ze stron.

Podnoszona w zarzucie zawartym w pkt (...) apelacji okoliczność, że naprawa i wymiana osprzętu elektrycznego zgodnie z umową najmu obciążała najemcę jest o tyle bez znaczenia dla rozstrzygnięcia tej sprawy, że opinia biegłego stanowiąca podstawę do wyliczeń kwoty, którą ostatecznie sąd zasądził na rzecz powoda nie obejmuje kosztów naprawy i wymiany osprzętu (który został zdemontowany przez powoda), a koszt remontu sieci i instalacji elektrycznej dokonany w ramach gruntownej przebudowy budynku.

Odnosząc się zaś do zarzutu niewykazania przez powoda, iż faktycznie poniósł koszty w żądanej wysokości, wskazać należy, iż jak wynika z Krajowego Rejestru Sądowego od(...) roku nazwa (...) Towarzystwa (...) została zmieniona na (...) Towarzystwo (...) w C., więc faktury VAT były wystawione na powodowe Stowarzyszenie. Poza twierdzeniami

pozwanego brak jest podstaw by kwestionować fakt rzeczywistego wyłożenia środków przez powoda na pokrycie tych kosztów.

Reasumując należy stwierdzić, że wyrok sadu pierwszej instancji jest prawidłowy, a apelacja pozwanego jako bezzasadna podlega oddaleniu.

Mając powyższe na względzie Sąd Apelacyjny w Lublinie na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł jak w wyroku.

O kosztach postępowania apelacyjnego sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. i § 2 pkt 7 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U.2015 poz. 1800 z późn. zm.).

Ewa Popek Bogdan Radomski Jerzy Nawrocki