

Sygn. akt I ACa 866/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 marca 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Jerzy Paszkowski

Sędziowie: SA Katarzyna Polańska - Farion

SO del. Paulina Asłanowicz (spr.)

Protokolant: sekretarz sądowy Marta Puszkarska

po rozpoznaniu w dniu 30 marca 2016 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Wyższej Szkoły (...) z siedzibą w W.

przeciwko (...) W.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 28 listopada 2014 r., sygn. akt XXIV C 729/10

1. **oddala apelację,**

2. **zasądza od (...) Wyższej Szkoły (...) z siedzibą w W. na rzecz (...) W. kwotę 5400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

Paulina Asłanowicz Jerzy Paszkowski Katarzyna Polańska - Farion

Sygn. akt I ACa 866/15

UZASADNIENIE

Pozwem złożonym w dniu 12 lipca 2010 roku W. Wyższa Szkoła (...) z siedzibą w W. wniosła o zasądzenie od pozwanego (...) W. Zakładu (...) w D. M. na jej rzecz kwoty 598491,58 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wytoczenia powództwa oraz o zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kosztów postępowania w sprawie.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że w dniu 8 sierpnia 1996 roku zawarła z pozwanym umowę dzierżawy nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym (...) w obrębie (...) o obszarze 7.620 m², która zabudowana jest budynkiem szkolnym o powierzchni 2.611,55 m². Umowa ta została zawarta na okres 10 lat, tj. do dnia 8 sierpnia 2006 roku. Strona powodowa podniosła, że umowa ta zezwalała jej na dokonywanie ulepszeń i modernizacji budynku z wyłączeniem zmian konstrukcyjnych i nadmiernego obciążania instalacji wewnętrznych. Zdaniem powódki budynek został jej przekazany w bardzo złym stanie technicznym, w związku z czym w okresie dzierżawy zmuszona ona była do poniesienia kosztów, które konieczne były, aby móc korzystać z przedmiotu dzierżawy, o czym strona pozwana była informowana. Według powódki nakłady przez nią poniesione, ich zakres i intensywność oraz termin poniesienia wskazują, iż były one konieczne i wynikały z przekazania

budynku w złym stanie technicznym uniemożliwiającym korzystanie z niego i zagrażającym życiu oraz zdrowiu studentów. Powódka wskazała, że nakłady te winny być poniesione przez właściciela budynku. Zdaniem strony powodowej z uwagi na to, że właściciel budynku nie wywiązał się z leżących po jego stronie obowiązków, zobowiązany jest do zwrotu równowartości poniesionych nakładów.

W odpowiedzi na pozew pozwane (...) W. wniosło o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od pozwanego kosztów procesu i kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swojego stanowiska strona pozwana wskazała, że stan nieruchomości był znany powódce przed złożeniem oferty w procedurze przetargu na dzierżawę nieruchomości. Ponadto pozwany wskazał, że w umowie dzierżawy łączącej go z powódką zezwolił na dokonywanie ulepszeń i modernizacji za jego pisemną zgodą, a powódka złożyła oświadczenie woli, że zrzeka się prawa dochodzenia od niego roszczeń z tytułu poniesionych wydatków na prace remontowo - modernizacyjne po zakończeniu dzierżawy. Strona pozwana podniosła, że jeżeli wyrażała zgodę na dokonywanie prac modernizacyjnych, to zawsze przypominała powódce, że czyni to na własny koszt. Zdaniem pozwanego naprawy dokonywane przez powódkę nie podlegały rozliczeniu po zakończeniu umowy dzierżawy i stanowiły jej koszty własne, bowiem były to naprawy w rozumieniu art. 697 k.c. Pozwany podniósł także zarzut potrącenia kwoty 530450,06 zł z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez powódkę z części nieruchomości, bowiem nie wydała ona pozwanemu nieruchomości po okresie obowiązywania umowy dzierżawy, ale dalej z niej korzystała.

Wyrokiem z dnia 28 listopada 2014 roku Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo i zasądził od powódki na rzecz strony pozwanej kwotę 7692,80 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania, nieuiszczone koszty sądowe przejmując na rachunek Skarbu Państwa.

Wyrok ten został wydane w oparciu o następujące ustalenia i rozważania prawne:

W dniu 8 sierpnia 1996 roku W. C. i D. R., działający jako przedstawiciele Gminy W. (...)zawarli z E. W., działającym w imieniu i na rzecz (...) Wyższej Szkoły (...) z siedzibą w W. jako jej rektorem umowę dzierżawy, na mocy której wydzierżawiający ((...)) oddał dzierżawcy ((...) Wyższej Szkoły (...) z siedzibą w W.) w dzierżawę nieruchomość, stanowiącą część budynku szkoły Podstawowej (...) o powierzchni 1102,40 m⁽²⁾, którego całkowita powierzchnia wynosi 2611,55 m⁽²⁾, usytuowanego przy ul. (...), posadowionego na działce ewidencyjnej numer (...) w obrębie(...) o powierzchni 7.620 m⁽²⁾, przy czym dzierżawca był uprawniony niezależnie od przedmiotu dzierżawy – do wspólnego z dotychczasowym użytkownikiem korzystania z pozostałej części budynku szkoły o powierzchni 745,40 m⁽²⁾, jak również do wspólnego korzystania z całego terenu szkolnego. Strony ustaliły okres dzierżawy na 10 lat od dnia podpisania aktu notarialnego, tj. do dnia 8 sierpnia 2006 roku. Zgodnie z § 4 pkt 9.1. umowy dzierżawca miał prawo do dokonywania ulepszeń i modernizacji lokalu (z wyłączeniem zmian konstrukcyjnych i nadmiernego obciążania instalacji wewnętrznych budynku), obejmujących architekturę wnętrza. W myśl § 4 pkt 9.2. umowy wykonanie wszelkich prac remontowo - modernizacyjnych musiało być zgodne ze sztuką budowlaną, przepisami prawa, z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ludzi i mienia, z zabezpieczeniem niezakłóconego funkcjonowania użytkownika drugiej części budynku i dokonane za pisemną zgodą wydzierżawiającego oraz odbywać się miało na koszt dzierżawcy, który zrzekł się prawa dochodzenia roszczeń od wydzierżawiającego z tytułu poniesionych na ten cel wydatków po zakończeniu dzierżawy Umowa ta została zawarta w wyniku rozstrzygnięcia pisemnego przetargu nieograniczonego.

Przedmiotowa umowa została zmieniona dwukrotnie w zakresie dotyczącym powierzchni dzierżawionej nieruchomości oraz wysokości czynszu dzierżawnego, lecz § 4 pkt 9.2. oraz pkt 9.2. umowy nie zostały nigdy zmienione.

Na dzierżawionej nieruchomości powódka prowadziła działalność oświatową, a w budynku położonym na niej przeprowadziła ona szereg modernizacji, remontów i napraw. Koszty tych prac poniosła powódka, która zwracała się do pozwanego m.in. o przeprowadzenie napraw albo o zaliczenie poniesionych kosztów w poczet czynszu lub stosowne obniżenie czynszu. W odpowiedzi na te pisma pozwany informował powódkę o tym, że zgodnie z warunkami

łączącej ich umowy wykonywanie modernizacji i remontów odbywa się na koszt dzierżawcy i nie stanowi podstawy dochodzenia roszczeń od wydzierżawiającego z tytułu poniesionych na ten cel wydatków po zakończeniu umowy dzierżawy. Ponadto pozwany nie wyraził zgody na obniżenie czynszu.

Pomimo, że umowa łącząca strony niniejszego postępowania nie została przedłużona, powódka nadal zajmowała nieruchomość. W związku z tym pozwany kierował do powódki wezwania do zapłaty odszkodowania za bezumowne zajmowanie nieruchomości, będącej jego własnością.

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił na podstawie całości materiału dowodowego zgromadzonego w postępowaniu, w szczególności zaś umowy zawartej przez strony w dniu 8 sierpnia 1996 roku, której treść nie była przez strony kwestionowana. Pozostałe dowody zgromadzone w sprawie, tj. dokumenty złożone do akt sprawy, zeznania świadków, jak również opinie biegłych Sąd I – ej instancji wziął pod uwagę w zakresie, w którym potwierdzały one fakt wykonywania przez powódkę modernizacji, remontów i napraw na przedmiotowej nieruchomości. W pozostałym zakresie dowody te, w związku z treścią umowy łączącej strony, nie były konieczne do rozstrzygnięcia sprawy.

W oparciu o powyższe ustalenia i dokonaną ocenę materiału dowodowego Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności Sąd I – ej instancji wskazał, że pomimo określenia umowy z dnia 8 sierpnia 1996 roku jako umowy dzierżawy, brak jest w jej treści zapisu określającego prawo powódki do pobierania pożytków. W § 4 pkt 2 umowy strony określiły jedynie, że nieruchomość została oddana w dzierżawę z przeznaczeniem na działalność oświatową. Za chybione uznał Sąd Okręgowy twierdzenie strony pozwanej, że powód, prowadząc na nieruchomości szkołę wyższą, pobierał za naukę opłaty, a więc pobierał pożytki z nieruchomości, co jest cechą umowy dzierżawy. Zdaniem Sądu I – ej instancji nie sposób uznać, aby opłaty te stanowiły pożytki z nieruchomości. Z tego powodu umowa łącząca strony została zakwalifikowana jako umowa najmu.

Sąd Okręgowy uznał, że strona pozwana w chwili podpisania umowy z dnia 8 sierpnia 1996 roku miała możliwość zapoznania się ze stanem technicznym, w jakim znajdował się przedmiot umowy, na co jednoznacznie wskazuje treść pisma powódki do pozwanego z dnia 14 marca 2005 roku, w którym rektor (...) Wyższej Szkoły (...) w W. stwierdził, że faktyczny stopień dewastacji budynku był daleko większy, aniżeli można było to stwierdzić w czasie oględzin budynku w okresie trwania przetargu. W związku z powyższym, jak również biorąc pod uwagę fakt, iż zgodnie z § 4 pkt 2 umowy nieruchomość została oddana w dzierżawę z przeznaczeniem na działalność oświatową, Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że skoro strony uczyniły przedmiotem umowy najmu nieruchomość, która nie miała cech przydatności do umówionego użytku, polegającego na prowadzeniu działalności oświatowej, oznaczało to, że wyłączyły funkcjonowanie w łączącym je stosunku najmu przepisu art. 662 § 1 k.c.

W ocenie Sądu I – ej instancji powódka, modernizując wynajmowaną nieruchomość i przeprowadzając na jej terenie naprawy i remonty, ulepszyła rzecz najętą. Zgodnie zaś z treścią art. 676 k.c. jeżeli najemca ulepszył rzecz najętą, wynajmujący, w braku odmiennej umowy, może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego. Przepis powyższy, na co jednoznacznie wskazuje użyty w nim zwrot w braku odmiennej umowy, jest przepisem względnie obowiązującym, stąd też strony w granicach przysługującej im swobody kontraktowania (art. 353¹ k.c.) mogą ujętą w nim materię uregulować w odmienny sposób. W taki też sposób strony uregulowały w § 4 pkt 9.1. oraz pkt 9.2. umowy kwestie związane z dokonywaniem ulepszeń i modernizacji budynku oraz podmiotem odpowiedzialnym za poniesienie ich kosztów. W związku z powyższym Sąd Okręgowy uznał, że podpisując przedmiotową umowę w dniu 8 sierpnia 1996 roku ówczesny rektor (...) Wyższej Szkoły (...) z siedzibą w W. – E. W., działający w imieniu i na rzecz powódki zrzekł się prawa dochodzenia, po zakończeniu umowy, roszczeń od pozwanego z tytułu wydatków poniesionych przez powódkę na wykonanie wszelkich prac remontowo -modernizacyjnych.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Powódka przegrała niniejszą sprawę w całości, a zatem na rzecz pozwanego należy zasądzić poniesione przez niego koszty procesu. Złożyły się na nie koszty zastępstwa procesowego w wysokości 7200 zł (§ 6 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej radcy prawnego ustanowionego z urzędu i 492,80 zł wpłacone przez pozwanego tytułem zaliczki na wynagrodzenie biegłego sądowego.

Nieuiszczone koszty sądowe Sąd Okręgowy przejął na rachunek Skarbu Państwa z uwagi na szczególną, trudną sytuację majątkową powódki, która to okoliczność stała się podstawą częściowego jej zwolnienia od kosztów sądowych.

Apelację od powyższego wyroku wniosła powódka, zaskarżając go w całości.

Rozstrzygnięciu temu zarzuciła:

1. naruszenie prawa materialnego, a w szczególności:

- art. 662 § 1 k.c. poprzez uznanie, iż nie ma on zastosowania w niniejszej sprawie,

- § 4 pkt 9.1 i 9.2 umowy dzierżawy z dnia 8 sierpnia 1996 roku poprzez uznanie, iż dotyczą one nakładów koniecznych do utrzymania przedmiotu dzierżawy/najmu w stanie przydatnym do umówionego użytku,

2. błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę wydania orzeczenia, polegający na:

- uznaniu, iż w dacie zawarcia umowy dzierżawy powód miał świadomość, że budynek jest w złym stanie technicznym uniemożliwiającym w sposób prawidłowy użytkowanie go na działalność oświatową,

- uznaniu, że umowa dzierżawy z dnia 8 sierpnia 1996 roku w całości przerzucała na powoda obowiązek ponoszenia wszelkich kosztów związanych z utrzymaniem budynku, a w szczególności napraw i remontów koniecznych do prowadzenia w budynku działalności oświatowej,

- pominięciu okoliczności, iż w wypadku umów zawieranych w wyniku rozstrzygnięcia przetargu powód nie miał możliwości negocjowania/zmiany zapisów umowy,

- pominięciu okoliczności, iż w wypadku budynku powód, zawierając umowę, nie był w stanie ustalić szczegółowego stanu technicznego budynku,

- całkowitym pominięciu wniosków wynikających z opinii biegłego co do rodzaju nakładów poniesionych przez powoda.

W związku z tymi zarzutami powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w całości wraz z orzeczeniem o kosztach postępowania według norm przepisanych i orzeczenie co do kosztów, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych za II – ą instancję lub ewentualne przekazanie sprawy do rozpoznania Sądowi I – ej instancji z orzeczeniem przez ten Sąd o kosztach postępowania.

W odpowiedzi na apelację strona pozwana wniosła o jej oddalenie i zasądzenie od powódki kosztów procesu i kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Pierwszoplanowe znaczenie dla rozpoznania niniejszej sprawy ma kwestia właściwej kwalifikacji stosunku prawnego łączącego strony, która determinuje ocenę zasadności zgłoszonego roszczenia o zwrot poczynionych na nieruchomości nakładów. W umowie dzierżawy obowiązek ponoszenia napraw został bowiem rozłożony z mocy art. 697 k.c.

odmiennie niż w umowie najmu, gdyż wszystkie one, o ile są niezbędne do zachowania przedmiotu dzierżawy, obciążają dzierżawcę, podczas gdy w umowie najmu w myśl art. 662 § 1 i 2 k.c. obowiązek ich ponoszenia, poza drobnymi nakładami związanymi ze zwykłym użytkowaniem rzeczy, nałożony został na wynajmującego (tak Helena Ciepła w: Komentarz do Kodeksu Cywilnego. Księga Trzecia. Zobowiązania. Tom drugi. Wydawnictwo Prawnicze Lexis Nexis, Warszawa 2003 roku, s. 278 - 279).

Jednakże rozróżnienie przez ustawodawcę pomiędzy najmem i dzierżawą nie jest ściśle i pozostawia dość znaczny margines interpretacji na gruncie konkretnych stanów faktycznych. Stosownie do art. 693 § 1 k.c. przez umowę dzierżawy wydzierżawiający zobowiązuje się oddać rzecz dzierżawcy do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz. W zestawieniu z art. 659 § 1 k.c., definiującym umowę najmu, wynikające z powołanego przepisu uprawnienie dzierżawcy do pobierania pożytków stanowi najważniejszą cechę odróżniającą dzierżawę od najmu. Generalnie przyjmuje się zatem, że przedmiotem dzierżawy mogą być tylko takie rzeczy, których charakter dopuszcza przynoszenie przez nie pożytków, choć z drugiej strony rzeczy przynoszące pożytki mogą być również przedmiotem najmu pod warunkiem, że najemca nie będzie uprawniony do pobierania pożytków. Z tego powodu stworzenie zamkniętych katalogów rzeczy mogących być wyłącznie przedmiotem umowy najmu lub wyłącznie umowy dzierżawy nie jest możliwe. Charakter przedmiotu umowy wykluczający przynoszenie pożytków skłania wszakże orzecznictwo do zajmowania stanowiska, że strony nawiązały w takiej sytuacji stosunek prawny najmu. I tak przykładowo lokal przeznaczony do prowadzenia działalności gospodarczej nie może być uznany za przedmiot dzierżawy, skoro stanowi on tylko jeden ze składników przedsiębiorstwa umożliwiających produkcję, której efektem końcowym jest dopiero dochód (tak Sąd Najwyższy w wyrokach z dnia 28 maja 1958 r. III CR 263/58, OSN 1959/4/110 i z dnia 30 listopada 2000 roku I CKN 924/98, OSNC 2001/6/92 oraz Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 05 marca 2013 roku, I ACa 83/13, LEX numer 1294829). Zapatrywanie to potwierdził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 23 marca 2007 roku (V CSK 476/06, LEX numer 315289), wskazując, że fakt uzyskiwania przychodów w związku z usługami świadczonymi na wydzierżawionej nieruchomości nie powinien być traktowany jako pobieranie pożytków cywilnych rzeczy, ponieważ to nie ta nieruchomość stanowi przedmiot stosunku prawnego z klientami, wobec czego nie można uznać, że nieruchomość przynosi dochody na podstawie stosunku prawnego, a więc pożytki cywilne.

Ta koncepcja koresponduje z poglądem wyrażonym w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku odnośnie dochodów z działalności oświatowej prowadzonej przez powódkę, które nie zostały uznane za pożytki cywilne nieruchomości oddanej w dzierżawę i ten pogląd należy zaakceptować, gdyż zgodnie z art. 53 k.c. pożytki mają być częściami składowymi rzeczy lub jej bezpośrednimi płodami, a o takiej relacji nie można mówić, gdy chodzi o rzecz jedynie wytworzoną na nieruchomości w procesie produkcji bądź należność za świadczone w niej usługi.

Niemniej jednak, biorąc pod uwagę treść zawartej pomiędzy stronami umowy, wskazać należy, że jej przedmiotem była zabudowana nieruchomość, która spełnia warunek wskazany w art. 693 k.c., gdyż posiada właściwości umożliwiające obiektywnie korzystanie z niej i czerpanie pożytków, a strony nie wykluczyły możliwości uzyskiwania ich przez dzierżawcę.

Rozważenia wymaga także kwestia czynszu pobieranego przez powódkę z tytułu oddania części spornej nieruchomości w poddzierżawę. Wskazać w tym kontekście należy, że ustawodawca rozróżnienie między najmem i dzierżawą ze względu na uprawnienie do pobierania pożytków przeprowadził konsekwentnie tylko jeśli chodzi o pożytki naturalne z rzeczy. Tymczasem zgodnie z art. 53 k.c. pożytkami rzeczy są zarówno pożytki naturalne, czyli jej plody i inne odłączone od niej części składowe, o ile według zasad prawidłowej gospodarki stanowią normalny dochód z rzeczy, jak i pożytki cywilne, czyli dochody, które rzecz przynosi na podstawie stosunku prawnego. Stąd też każda rzecz potencjalnie może przynosić pożytki, jeśli stanie się przedmiotem dalszych umów o odpłatne z niej korzystanie. Strony niniejszego postępowania w § 4 ust. 15 umowy dzierżawy z dnia 8 sierpnia 1996 roku ustaliły możliwość oddania przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę lub podnajem innym osobom za zgodą wydzierżawiającego, a z materiału dowodowego bezspornie wynika, że od dnia 1 września 2004 roku do dnia 27 września 2005 roku powódka za zgodą strony pozwanej poddzierżawiała część pomieszczeń budynku oraz terenu boiska dwóm innym podmiotom. Oznacza to, że pozwana miała możliwość pobierania pożytków cywilnych w rozumieniu art. 53 k.c. i uzyskiwała je na podstawie umowy

zawartej z Niepubliczną Szkołą Podstawową (...) w W. i (...) numer (...) im.(...) w W.. Zdaniem Sądu Apelacyjnego powyższa okoliczność dodatkowo przemawia za uznaniem umowy wiążącej strony za umowę dzierżawy, do której nie znajduje zastosowania art. 662 § 1 k.c., którego naruszenie zarzucono w apelacji.

Niezależnie od błędnej kwalifikacji zawartej przez strony umowy, dokonanej w zaskarżonym wyroku w oderwaniu od jej treści, uszło także uwadze Sądu Okręgowego, że w § 4 ust. 8 pkt 2 tej umowy dzierżawca został zobowiązany do utrzymywania przedmiotu dzierżawy w stanie nie gorszym niż w dniu jego przejęcia, co odpowiada normatywnemu typowi stosunku dzierżawy określonego w art. 697 k.c. i pozbawia dzierżawcę prawa dochodzenia nakładów koniecznych poczynionych na nieruchomości. Zapis ten powoduje, że nawet gdyby przyjąć, że zawarta pomiędzy stronami umowa odpowiada kodeksowej regulacji umowy najmu, to wołą stron wyłączone zostało działanie względnie obowiązującego art. 662 § 1 k.c. Za utrwalony w judykaturze należy bowiem uznać pogląd, że kodeksowe przepisy o najmie, w tym art. 662 - 664 k.c., mają z natury rzeczy charakter względny, a wynikające z nich prawa i obowiązki mogą być odmiennie kształtowane umową stron (tak Sąd Najwyższy min. w wyroku z dnia 12 stycznia 2012 roku, II CSK 283/11, Biuletyn Izby Cywilnej Sądu Najwyższego, nr 1 z 2013 roku).

Uzupełnienie i potwierdzenie wynikającego z umowy obowiązku dzierżawcy dokonywania napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu dzierżawy stanowi postanowienie umowy zawarte w § 4 ust. 17 umowy, w którym strony przewidziały, że po zakończeniu dzierżawy dzierżawca zobowiązany jest zwrócić przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym i uporządkowanym, a w szczególności zlikwidować na żądanie wydzierżawiającego wszelkie poczynione przez dzierżawcę nakłady lub ulepszenia. Takie umowne ukształtowanie obowiązków w sytuacji zwrotu nieruchomości także wpisuje się w normatywny wzorzec umowy dzierżawy, gdyż odpowiada regulacji zawartej w art. 705 k.c.

Trafnie zarzuca przy tym strona apelująca, że w zgromadzonym materiale dowodowym brak jest podstaw do poczynienia ustalenia, że w chwili wydania nieruchomości dzierżawcy nie miała ona cech przydatności do umówionego użytku, choć uznanie tego zarzutu nie prowadzi do wniosków wysnutych w apelacji o zastosowaniu w tym przypadku reguły wynikającej z art. 662 § 1 k.c. z przyczyn podanych powyżej. Istotnie bowiem pierwsze informacje o potrzebach napraw sięgają roku 1999 i samo roszczenie obejmuje nakłady poczynione najwcześniej w tym właśnie czasie. Potwierdza to tezę strony powodowej, że przez okres pierwszych trzech lat trwania umowy dzierżawy nie podnosiła ona żadnych kwestii związanych ze stanem technicznym budynku, a potrzeby napraw ujawniły się później. Ta konstatacja prowadzi zatem do odmiennego od konkluzji Sądu I – ej instancji wniosku, że stan budynku w chwili jego przejęcia umożliwiał jego użytkowanie zgodnie z ustalonym przeznaczeniem na działalność oświatową, co w świetle pominiętego przez ten Sąd zapisu § 4 ust. 8 pkt 2 czyni powódkę zobowiązaną do ponoszenia wszystkich napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym.

Za chybiony należało uznać zarzut naruszenia § 4 ust. 9 pkt 1 i 2, gdyż zawiera on prawo dzierżawcy do dokonywania ulepszeń i modernizacji lokalu oraz jednocześnie zrzeczenie się przez dzierżawcę wydatków poniesionych na prace remontowo – modernizacyjne. Natomiast przewidziane w art. 676 k.c., znajdującym odpowiednie zastosowanie do umowy dzierżawy z mocy art. 694 k.c., uprawnienia dotyczące ulepszeń powstają jedynie wówczas, gdy strony w umowie kwestii ulepszeń przedmiotu najmu w ogóle nie uregulowały. Ulepszeniami są przy tym dokonane przez najemcę nakłady, które w chwili wydania rzeczy wynajmującemu zwiększają jej wartość lub użyteczność (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 30 czerwca 1999 roku, III CKN 271/98, LEX numer 1212986).

Sama skarżąca nie kwestionowała zresztą w apelacji, że omawiany zapis umowy dotyczy ulepszeń, lecz sprzeciwiała się uznaniu, że obejmuje on nakłady konieczne. Takiego zabiegu interpretacyjnego Sąd Okręgowy zaś nie dokonał, bo przyjął, że nakładów koniecznych dotyczy art. 662 § 1 k.c., którego działanie strony wyłączyły w łączącym je stosunku najmu. Choć ocena Sądu Apelacyjnego jest odmienna w tym zakresie, bo oparta na kwalifikacji dokonanej czynności prawnej jako dzierżawy, w której na dzierżawcę nałożony został obowiązek ponoszenia nakładów koniecznych, to omawiany zarzut apelacyjny należy również uznać za nieuzasadniony. Prowadzi to do wniosku, że zarówno nakłady konieczne, jak i te prowadzące do zwiększenia użyteczności przedmiotu dzierżawy z mocy zawartej przez strony

umowy dokonywane były na wyłączny koszt dzierżawcy, co pozbawia go możliwości dochodzenia zwrotu ich wartości po zakończeniu stosunku dzierżawy.

Dla powyższej oceny bez znaczenia pozostają podnoszone w apelacji okoliczności, że, zawierając umowę dzierżawy w wyniku rozstrzygnięcia przetargu, powódka nie miała możliwości ani negocjowania jej zapisów, ani ustalić szczegółowego stanu technicznego budynku. Przeczą temu zresztą fakty polegające na tym, że powódka złożyła ofertę, która okazała się najkorzystniejsza, następnie zawarła umowę dzierżawy na zaproponowanych jej warunkach, a następnie objęła obiekt w posiadanie, nie zgłaszając ani w momencie jego przejęcia ani przez okres następnych trzech lat jakichkolwiek zastrzeżeń do jego stanu. Nie można także tracić z pola widzenia tego, że umowa dzierżawy dotyczyła nieruchomości, w której działała wówczas inna placówka oświatowa, co wskazuje na to, że użytkowanie budynku zgodne z takim przeznaczeniem było możliwe.

Wobec powyższego należało apelację oddalić jako bezzasadną na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania odwoławczego rozstrzygnięto w oparciu o art. 108 § 1 i art. 98 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 7 i § 12 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 roku, poz. 490 ze zm.) w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.

Paulina Asłanowicz Jerzy Paszkowski Katarzyna Polańska - Farion