

Sygn. akt I ACa 315/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 czerwca 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Edyta Buczkowska-Żuk
Sędziowie:	SSA Ryszard Iwankiewicz SSA Artur Kowalewski (spr.)
Protokolant:	sekr.sądowy Magdalena Gołtsche

po rozpoznaniu w dniu 18 czerwca 2014 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa J. W.

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 30 grudnia 2013 r., sygn. akt VIII GC 365/13

I. oddala apelację,

II. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Artur Kowalewski Edyta Buczkowska-Żuk Ryszard Iwankiewicz

Sygn. akt I ACa 315/14

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 13 sierpnia 2013 r. powódka J. W. wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. kwoty 135.480 zł wraz z odsetkami ustawowymi: od kwoty 115.158 zł od dnia 1 lutego 2013 r. do dnia zapłaty i od kwoty 20.322 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, a także o zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Jako podstawę roszczenia powódka wskazała łączące ją z pozwaną umowy o prowadzenie wspólnej inwestycji i najmu. Podniosła, że odstąpiła od umowy o prowadzenie wspólnej inwestycji i z tego tytułu zażądała zwrotu nakładów w

wysokości 115.158 zł., czego podstawę miał stanowić § 3 ust. 9 umowy. Zdaniem powódki, analizowana umowa nie została wykonana, skoro zakończenie robót miało nastąpić po podpisaniu protokołu odbioru, do czego nie doszło. Powódka wskazała, że jej roszczenie znajduje również uzasadnienie w brzmieniu art. 662 § 1 k.c., w tym znaczeniu, że poniosła nakłady niezbędne do tego, aby lokal nadawał się do umówionego użytku. W ocenie powódki, celem stron przy zawieraniu umów było rozliczenie nakładów koniecznych poniesionych przez powódkę w ramach umowy o prowadzenie wspólnej inwestycji. Wynika to z faktu, że w umowie dzierżawy zawartej pomiędzy pozwaną i Gminą M. S. wyłączono tylko możliwość rozliczenia nakładów w zakresie udzielonej pomocy publicznej. Jako podstawę dochodzenia roszczeń powódka wskazała również fakt nienależytego wykonywania umowy przez pozwaną, wymieniając szczegółowo przyczyny uzasadniające odpowiedzialność pozwanej.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki kosztów procesu. Wskazała, że twierdzenia o wadach lokalu stanowią jedynie próbę przerwania na pozwaną odpowiedzialności za nieudane przedsięwzięcie gospodarcze, oraz, że wady te faktycznie nie istnieją. Podniosła, że nie może być ona adresatem roszczenia o zwrot poczynionych przez powódkę nakładów, gdyż nie jest właścicielem lokalu najmowanego przez powódkę. Właścicielem tego lokalu pozostaje Gmina M. S., do której należy grunt, na którym posadowiona jest hala (...). Wskazała również, że doszło do protokolarnego odbioru lokalu przez powódkę, to też jej roszczenie w związku z odstąpieniem od umowy jest bezzasadne. Roszczenie takie byłoby skuteczne jedynie do momentu odbioru lokalu. Pozwana wskazała, że zainwestowane przez powódkę pieniądze uprawniały ją do objęcia powierzchni handlowej w ramach umowy najmu i stanowiły nakłady na nieruchomości, a nie uczyniły ją podmiotem, któremu przysługuje własność lokalu. Pozwana zaprzeczyła, aby wpłacone przez powódkę środki stanowiły jej przychód, nie wystawiła faktur sprzedaży, nie funkcjonowała jako developer sprzedający z zyskiem, nie pobrała prowizji czy marż. Kwota wpłacona przez powódkę została przeznaczona dla wykonawców realizujących budowę.

Wyrokiem z dnia 30 grudnia 2013 r., sygn. akt VIII GC 365/13, Sąd Okręgowy w Szczecinie w punkcie pierwszym oddalił powództwo, w punkcie drugim zasądził od powódki J. W. na rzecz pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. kwotę 3.617 złotych tytułem kosztów procesu.

Podstawę rozstrzygnięcia stanowiły przyjęte przez Sąd Okręgowy, następujące ustalenia faktyczne i ocena prawna:

Pozwaną (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością i Gminę M. S. łączy umowa dzierżawy nr (...) z dnia 12 lutego 2003 r. Na mocy tej umowy Gmina M. S. oddała w dzierżawę na okres trzydziestu lat nieruchomość gruntową wraz z istniejącymi zabudowaniami, położoną w S. przy al. (...).

W dniu 29 listopada 2010 r. powódka J. W. zawarła z pozwaną (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w S. umowę o prowadzenie wspólnej inwestycji, w której pozwana została określona jako inwestor zastępczy, zaś powódka jako inwestor. Przedmiotem umowy było prowadzenie wspólnej inwestycji polegającej na przebudowie targowiska (...), położonego w S. przy al. (...), zgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym oraz pozwoleniem na budowę, w skład którego wchodzić miała (...) oraz Galeria Handlowa (...) wraz z wykonaniem niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz wybudowaniem punktu handlowego oznaczonego na projekcie inwestycji pod numerem(...). Wskazano, że pozwana jest dzierżawcą nieruchomości – działki nr (...) przy ul. (...) w S. na podstawie 30-letniej umowy dzierżawy z Gminą M. S. (§ 1 ust. 1). W § 1 ust. 2 umowy strony postanowiły, że nakłady poniesione na budowę wyżej wymienionego punktu handlowego stanowią inwestycję w obcym środku trwałym i będą własnością inwestora.

Na podstawie umowy inwestor zastępczy zobowiązał się przebudować targowisko poprzez wybudowanie za pośrednictwem wybranych przez siebie wykonawców (...) wraz z punktem handlowym i oddać go do eksploatacji inwestorowi w terminie 7 dni od daty odbioru końcowego hali i uzyskania pozwolenia na użytkowanie (§ 1 ust. 4). Inwestor zobowiązał się zaś partycypować w kosztach inwestycji w części odpowiadającej kwocie 135.480 zł plus podatek VAT, stanowiącej koszt wybudowania punktu handlowego o powierzchni 45,16 m⁽²⁾(§ 3 ust. 1). W umowie zapisano przy tym, że wskazana kwota nie jest ostateczna i może ulec zmianie w przypadku wzrostu lub spadku końcowych kosztów inwestycji, jednak nie więcej niż o 10% (§3 ust. 2).

Inwestor zobowiązał się również do zawarcia umowy najmu na warunkach określonych w projekcie stanowiącym załącznik nr 3 przy uwzględnieniu, że umowa najmu zostanie zawarta na czas nie krótszy niż dwadzieścia lat, z przewidywaną stawką czynszu najmu 70 zł + VAT za 1 m² powierzchni najmu (§ 3 ust. 5). W § 3 ust. 8 postanowiono, że w przypadku nieuregulowania przez inwestora chociażby jednej z rat inwestor zastępczy wezwie na piśmie inwestora do uregulowania należności w terminie 14 kolejnych dni i po bezskutecznym upływie wskazanego terminu inwestor zastępczy będzie miał prawo wypowiedzenia umowy inwestorowi. W terminie 30 dni od daty podpisania umowy ze wskazanym przez inwestora następcą, zaakceptowanym przez spółkę, inwestor zastępczy zobowiązał się do wypłacenia inwestorowi dotychczas wpłaconych zaliczek z potrąceniem 15 % kwoty wartości przyjętej w § 3 ust. 1, a w przypadku braku następcy wypłata nastąpić miała po zakończeniu i rozliczeniu inwestycji. W § 3 ust. 9 umowy strony przewidziały, że po rozpoczęciu budowy, w przypadku rezygnacji przez inwestora z inwestycji oraz:

a) wskazania następcy zaakceptowanego przez spółkę (...) przejmującego dotychczasowe prawa i obowiązki inwestora wynikające z niniejszej umowy, wypłata wpłaconych zaliczek nastąpi w terminie 30 dni od podpisania umowy z następcą, przy czym w takiej sytuacji potrącone zostanie 5% kwoty wartości przyjętej w § 3 ust.1;

b) niewskazania następcy - inwestor zastępczy zobowiązuje się do wypłacenia inwestorowi dotychczas wpłaconych zaliczek z potrąceniem 15% kwoty wartości przyjętej w § 3 ust.1. z tym, że wypłata nastąpi po zakończeniu i rozliczeniu inwestycji;

c) wskazania następcy z grona najbliższej rodziny - wypłata oraz przekazanie praw nastąpi bez żadnych potrąceń.

Inwestor zobowiązany został ponadto do dokonania odbioru końcowego w ciągu 7 dni od daty zawiadomienia go przez inwestora zastępczego o gotowości do odbioru. Zaznaczono przy tym, że podpisanie przez strony protokołu odbioru oznacza zakończenie realizacji przedmiotu umowy (§ 3 ust. 10). W § 4 umowy – zatytułowanym „pełnomocnictwo” – J. W. jako inwestor ustanowiła spółkę (...) inwestorem zastępczym i udzieliła jej pełnomocnictwa do zawierania umów z wykonawcami w celu realizacji inwestycji na nieruchomości określonej w umowie, uzyskania wszelkich stosownych zezwoleń, zaświadczeń innych dokumentów decyzji niezbędnych do realizacji inwestycji, wymaganych przepisami prawa budowlanego i innych ustaw, ustanawiania ograniczonych praw rzeczowych na rzecz Zakładu (...), Zakładów (...) oraz prowadzenie w tym celu stosownych negocjacji (§ 4). Strony ustaliły również, że w przypadku, gdy postanowienia umowy okażą się w całości lub częściowo nieważne lub niemożliwe do zrealizowania, nie wpływa to na moc obowiązującą pozostałych postanowień umownych. Postanowienia nieważne lub niemożliwe do zrealizowania strony zobowiązały się zastąpić innymi postanowieniami, które najpełniej odpowiadać będą celowi niniejszej umowy (§ 7). W § 8 umowy ustalono, że wszelkie jej zmiany wymagają zgody obu stron wyrażonej w formie pisemnej.

Mąż powódki R. W. uczestniczył z powódką w spotkaniach poprzedzających zawarcie umowy i był obecny przy jej zawarciu. Powódka i jej mąż byli świadomi faktu, że Gmina M. S. jest właścicielem gruntu, na którym posadowione zostało centrum handlowe. Wiedzieli również, że gmina będzie zobowiązana do zwrotu kosztów inwestycji w razie rozwiązania umowy dzierżawy z pozwaną spółką. Powódka i jej małżonek nie wnosili o dokonywanie zmian w treści umowy. Nie poruszali w sposób szczegółowy kwestii dotyczących zwrotu nakładów, ich zbycia. Uzyskano jedynie zapewnienie, że rozliczenie nastąpi po ewentualnej rezygnacji z uczestnictwa w inwestycji. Powódka miała świadomość faktu, że nie zostaną jej zwrócone nakłady poniesione na wykończenie i wyposażenie lokalu. Powódka przeznaczyła na ten cel kwotę ok. 100.000 zł. Przedstawiciele pozwanej wskazywali, że partycypacja w kosztach inwestycji jest korzystniejsza od zawarcia wyłącznie umowy najmu. W przypadku inwestorów, czynsz najmu był o 25 % niższy niż u innych najemców lokali w Centrum Handlowym (...). Powódka jako inwestor miała możliwość oddania powierzchni podmiotowi trzeciemu w podnajem. Ponadto inwestorzy mogli dokonywać z tytułu wpłaconej kwoty odpisów amortyzacyjnych. Pozwana informowała powódkę, że w przypadku wykupienia gruntu będzie możliwość ustanowienia odrębnej własności lokalu na rzecz inwestorów. Wskazywano na prawo pierwokupu inwestorów. Nie zapewniano natomiast, jakoby w związku z samym faktem zawarcia umowy o prowadzenie wspólnej inwestycji, jej strona (inwestor) nabywała prawo własności lokalu związane z udziałem w gruncie.

W dniu 29 listopada 2010 r. powódka zawarła z pozwaną umowę najmu lokalu użytkowego w obiekcie handlowo - usługowym położonym w S. przy (...) Czas trwania umowy ustalono na okres 20 lat liczony od dnia wydania najemcy przedmiotu najmu. Ustalono również, że z zastrzeżeniem odmiennych postanowień umowy lub bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa stronom nie przysługuje prawo wcześniejszego rozwiązania umowy, z wyjątkiem rozwiązania w drodze wzajemnego porozumienia (§ 5 ust 1 i 2). W § 10 wskazano, że wydanie przedmiotu najmu wynajmujący zobowiązany jest na własny koszt doprowadzić przedmiot najmu do stanu określonego w załączniku nr 2. Wynajmujący uprawniony był do wprowadzenia zmian co do stanu przedmiotu najmu, po ich uprzednim uzgodnieniu z najemcą (ust. 1). Wszelkie prace najemcy, które były niezbędne do podjęcia przez najemcę zobowiązany był wykonać na własny koszt i własne ryzyko (ust. 2). Zgodnie z treścią § 14 zmiany budowlane w przedmiocie najmu wykonywane przez najemcę po dniu rozpoczęcia działalności w przedmiocie najmu, inne niż prace wykończeniowe lub wyszczególnione w umowie, w tym w szczególności przebudowy i zabudowy, zakładanie instalacji, mogły być przez najemcę wykonywane tylko za uprzednią pisemną zgodą wynajmującego. Wszystkie koszty takich zmian budowlanych łącznie z ewentualnymi opłatami administracyjnymi ponosić miał wyłącznie najemca (§ 14 ust. 1). Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy najmu, najemcy nie przysługiwało prawo do żądania od wynajmującego zwrotu poniesionych przez najemcę kosztów dokonanych zmian budowlanych, z zastrzeżeniem odmiennych postanowień umowy (ust. 2). Po zakończeniu stosunku najmu najemca zobowiązany został do zwrotu wynajmującemu przedmiotu najmu w stanie, w jakim go odebrał, z uwzględnieniem stopnia zużycia wskutek prawidłowej eksploatacji – zgodnie z § 19 ust. 1 umowy. W § 19 ust. 3 umowy postanowiono, że najemca pozostawi wynajmującemu nakłady trwale połączone z substancją przedmiotu najmu, przy czym najemcy nie będzie przysługiwać roszczenie o zwrot tych nakładów. W § 19 ust. 5 zapisano zaś, że w przypadku zbycia przez inwestora osobom trzecim praw wynikających z posiadanych nakładów, zgodnie z „umową o prowadzeniu wspólnej inwestycji” spółka (...) ma prawo pierwokupu nabycia tych praw, przy czym nabycie praw przez spółkę w drodze pierwszeństwa, w ciągu dwóch lat od oddania przedmiotu najmu do używania, nastąpi za cenę równowartości nakładów, w wysokości określonej „umową o prowadzeniu wspólnej inwestycji”. W § 20 ust. 1 wskazano sytuacje, w jakich wynajmujący może rozwiązać umowę najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia. Wśród nich wskazano zaleganie za co najmniej dwa miesiące z płatnością czynszu najmu i pozostałych składników, w wypadku, w którym pomimo pisemnego uprzedzenia przez wynajmującego o zamiarze wypowiedzenia umowy i wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty najemca nie ureguje tych należności (pkt a) oraz używanie przedmiotu najmu w celu innym aniżeli określony w umowie pomimo pisemnego upomnienia ze strony wynajmującego (pkt b). Załącznik do umowy stanowiły m. in. warunki techniczne dla najemców (zał. nr 2). Przewidziano w nich wydzielone sanitariaty dla wybranego personelu galerii handlowej oraz przeznaczone dla pracowników posiadających książeczki zdrowia (pkt 2.1.3.3). Nadto w pkt 2.1.2.1 wskazano, że kanalizacja sanitarna jest rozdzielona dla ścieków socjalno – bytowych i technologicznych (odprowadzanych do separatora tłuszczów). Przyłącza kanalizacji sanitarnej ścieków technologicznych miały zostać wykonane przez wynajmującego (pозwaną) do jednego punktu w obrębie powierzchni najmu dla wybranych lokali: dyskont spożywczy, sklep mięsny, gastronomie.

W wykonaniu obowiązku udostępnienia wydzielonych sanitariatów dla pracowników lokali gastronomicznych, posiadających książeczki zdrowia pozwana zawierała z najemcami lokali umowy użyczenia. Ich przedmiotem było oddanie do wyłącznej dyspozycji zamykanej na klucz toalety. Korzystanie z przedmiotu użyczenia było nieodpłatne.

Po ukończeniu budowy obiektu przeznaczonego na Centrum Handlowe (...) powódka odebrała lokal użytkowy o numerze (...) Protokolarny odbiór miał miejsce w dniu 1 lutego 2011 roku. Powódka nie zgłosiła zastrzeżeń i przyjęła przedmiot odbioru. Oświadczyła, że prace aranżacyjne i instalacyjne w lokalu zostały wykonane bez zmian istotnych w stosunku do projektu aranżacji wnętrza.

W dniu 16 kwietnia 2011 r. pozwana wystawiła fakturę VAT nr (...), na mocy której obciążyla powódkę kwotą 166.640,40 zł (135.480 zł + VAT) tytułem partycypacji w kosztach inwestycji Centrum Handlowego (...). Była to faktura końcowa. Nie uwzględniono w niej wartości ewentualnej prowizji czy marży pozwanej. Spółka nie uzyskała na podstawie umowy żadnego zysku.

Powódka poinformowała pozwaną, że z dniem 19 listopada 2012 r. była zmuszona wstrzymać prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu. Jako przyczyny wskazała fakt konieczności korzystania przez personel lokalu gastronomicznego z sanitariatów dostępnych dla publiczności, co jest niezgodne z przepisami sanitarnymi i pkt (...) załącznika nr (...) do umowy najmu. Powódka wskazała także, że poza przyłączem dla ścieków socjalno – bytowych pozwana zobowiązana była do udostępnienia osobnego przyłącza kanalizacji sanitarnej ścieków technologicznych odprowadzanych do separatora tłuszczu (pkt (...) załącznika nr (...) do umowy najmu), a tego nie wykonała. Powódka wezwwała pozwaną do usunięcia wskazanych braków do 26 listopada 2012 r., wydania kopii umowy ubezpieczenia obiektu od ryzyka ognia i innych zdarzeń losowych oraz ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, a także wskazania z jakich przyczyn pozwana zaniechała dozoru obiektu.

W odpowiedzi pozwana wskazała na zapewnienie możliwości korzystania z sanitariatów przeznaczonych dla personelu, z której powódka nie skorzystała. Podała również, że do użytkowanego lokalu doprowadzone zostało przyłącze do odprowadzania ścieków technologicznych i najemcy wzywani byli do wykonania obowiązku utylizacji tłuszczów. Powódka obowiązku takiego nie dopełniła. Pozwana wskazała, że możliwe jest zapoznanie się z treścią polisy ubezpieczeniowej, a nadto od początku funkcjonowania obiektu spółka (...) zatrudnia profesjonalną firmę ochrony osób i mienia.

Pismem z dnia 15 grudnia 2012 r. powódka wypowiedziała umowę najmu, wskazując na bezskuteczny upływ terminu wyznaczonego w piśmie z dnia 19 listopada 2013 r. Jako podstawę wskazała art. 664 § 2 k.c.

Otrzymane wypowiedzenie pozwana uznała za bezprzedmiotowe, powołując się na rozwiązanie umowy najmu w listopadzie 2012 r., o czym powódka została poinformowana pismem z dnia 15 listopada 2012 r. W treści powołanego wypowiedzenia jako podstawę pozwana wskazała §20 umowy najmu, a nadto zwróciła się o wydanie przedmiotu najmu. Powódka zalegała z zapłatą czynszu za 2 miesiące .

Powódka wydała lokal pozwanej w dniu 18 stycznia 2013 r.

W piśmie z dnia 14 stycznia 2013 r. powódka, powołując się na brzmienie §3 pkt 9 lit. b umowy o prowadzenie wspólnej inwestycji, oświadczyła, że rezygnuje z inwestycji polegającej na przebudowie targowiska (...) położonego w S. przy ul. (...). Jednocześnie wezwwała pozwaną do zapłaty kwoty 115.158 zł tytułem 85% zapłaconych zaliczek.

W odpowiedzi pozwana wskazała na niewłaściwą interpretację treści umowy. Wskazała, że wycofanie się z inwestycji możliwe było przed jej zakończeniem, gdyż po odebraniu powierzchni umowa wygasła. Zauważyła, że umowa miała charakter nieodpłatny i pozwana nie pobierała na jej podstawie żadnego wynagrodzenia. Zapłacona kaucja została przeznaczona na wynagrodzenie dla wykonawcy obiektu. Pozwana zauważyła również, że formalnie obiekt jest własnością Gminy M. S., stąd ona powinna być adresatem roszczeń o zwrot poczynionych nakładów.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy wskazał, że sporną kwestię stanowiła interpretacja postanowień zawartych pomiędzy stronami umów o prowadzenie wspólnej inwestycji oraz najmu, a także skutków wypowiedzenia umowy najmu dla powódki i istnienia podstaw do dokonania na jej rzecz zwrotu części kwoty partycypacji w inwestycji.

Sąd Okręgowy stwierdził, że nie znalazł podstawy, która uzasadniałaby roszczenie powódki o zwrot wydatków, jakie ta poczyniła na podstawie umowy o prowadzenie wspólnej inwestycji, a w szczególności wydatków obejmujących kwotę 135.480 zł dochodzoną niniejszym pozwem.

Wskazał, iż pomimo tego, że strony rozwiązały umowę najmu, co było bezsporne, to fakt ten nie oznacza automatycznie rozwiązania umowy o prowadzenie wspólnej inwestycji czy utraty bytu tej umowy. W niniejszym postępowaniu powódka dochodzi zaś zwrotu kwot wydatkowanych na podstawie umowy o prowadzenie wspólnej inwestycji. Powódka co prawda złożyła w dniu 14 stycznia 2013 r. oświadczenie o odstąpieniu od umowy o prowadzenie wspólnej inwestycji i zażądała zwrotu części kwoty uiszczonych na podstawie tej umowy, nie zaistniały jednak podstawy do uznania, że dopuszczalne i skuteczne w kontekście postanowień umowy o prowadzenie wspólnej inwestycji było odstąpienie od niej przez powódkę. Sąd Okręgowy podniósł, że jakkolwiek z momentem realizacji inwestycji, a więc z

chwila podpisania protokołu odbioru pomieszczenia przez powódkę, nie wygasły ewentualne roszczenia wynikające z umowy, to jednak analiza jej postanowień, nie daje podstaw do uznania, że po stronie powódki powstało uprawnienie do zwrotu części kosztów partycypacji w kosztach inwestycji. Umowa przewiduje bowiem możliwość rezygnacji przez inwestora z inwestycji (§3 ust. 9), jednakże ta czynność mogła nastąpić w czasie jej prowadzenia, do momentu zakończenia. W ocenie Sądu Okręgowego, dopuszczenie możliwości rezygnacji nie może zostać wprost utożsamiane z odstąpieniem od umowy. Takiemu rozumieniu przeczy nie tylko treść umowy jako całości, ale także zeznania świadków R. W. i D. J. a także samej powódki, co do rozumienia § 3 ust. 9 umowy, a także negocjacji jej treści.

Sąd Okręgowy wskazał również, że odmówił wiary zeznaniom powódki co do jej przekonania, że może w każdym czasie sprzedać lokal, gdyż twierdzenia te pozostają w częściowej sprzeczności z dalszymi zeznaniami powódki, z których wynika, że musiała być świadoma tego, że ewentualne nabycie lokalu jest kwestią przyszłości, uzależnioną od tego, czy pozwana nabędzie grunt od Gminy M. S.. Powódka wyraźnie wskazała, iż miała wiedzę o zawartej umowie dzierżawy i właścicielu gruntu, na którym budynek został posadowiony (co zresztą wynikało z § pkt 1 umowy).

Sąd Okręgowy stwierdził, że nie było podstaw do nadawania postanowieniom umowy odmiennego znaczenia niż to, wynikające z ich literalnego brzmienia. Z tekstu umowy wnioskować zaś należy, że możliwość rezygnacji z inwestycji dotyczy sytuacji, gdy do rezygnacji dojdzie przez zakończeniem realizacji inwestycji. Przesądza o tym chociażby postanowienie §3 ust. 9 pkt b, w którym przewidziano, że w przypadku rezygnacji i niewskazania następcy, wypłata wpłaconych zaliczek nastąpi po zakończeniu i rozliczeniu inwestycji. To zaś świadczy o tym, że uprawnienie do rezygnacji odnosi się wyłącznie do okresu sprzed ukończenia przedsięwzięcia. Gdyby przyjąć, że obejmowało ono także okres późniejszy, a zatem było nieograniczone w czasie, zbędne byłoby określenie momentu wypłaty w opisywany sposób. Same postanowienia umowy nie dawały zatem powódce podstawy do żądania zwrotu uiszczonych kwoty.

Sąd Okręgowy stwierdził, że nieuzasadniona okazała się również podstawa roszczenia powódki, oparta na przepisach kodeksu cywilnego. Nie mogły być to bowiem przepisy regulujące uprawnienie stron do odstąpienia od umowy w razie zwłoki w wykonaniu zobowiązania (art. 491 § 1 k.c.). Sama strona powodowa nie przytaczała bowiem, jakie fakty miałyby być przyczyną odstąpienia od umowy o prowadzenie wspólnej inwestycji, w zwłocie z wykonaniem jakiego zobowiązania miała pozostawać pozwana. Nie mogą być zaś tą przyczyną okoliczności powołane jako podstawy wypowiedzenia umowy najmu, jak też sam fakt wypowiedzenia umowy najmu. Opisywane umowy choć zawarte w tym samym czasie, miały bowiem odrębny byt.

W ocenie Sądu Okręgowego, to samo tyczy się podstawy roszczenia wywodzonej z przepisu art. 662 § 1 k.c., które miało mieć swoje źródło w poniesieniu przez powódkę nakładów koniecznych na rzecz, niezbędnych do utrzymania rzeczy w stanie przydatnym do umówionego użytku, tj. kosztów wybudowania lokalu handlowego. Nakłady te miały obciążać pozwaną jako wynajmującego, Sąd Okręgowy nie znalazł jednak podstaw, aby wskazywane przez powódkę wydatki potraktować jako nakłady konieczne. Czym innym jest koszt budowy o którym mowa w §3 ust. 1 umowy o prowadzenie wspólnej inwestycji, a czym nakład konieczny na przedmiot najmu Pierwszy z podanych wydatków był faktycznie konieczny dla powstania rzeczy, wybudowania lokalu. Drugi zaś dotyczy lokalu, który już istnieje.

W ocenie Sądu Okręgowego, strony ograniczyły możliwość zwrotu kwoty uiszczonej na podstawie § 3 ust. 1 umowy o prowadzenie wspólnej inwestycji wyłącznie do sytuacji wskazanych w § 3 ust. 9 tej umowy – rezygnacji z inwestycji przed jej zakończeniem. Kwestia nakładów poruszona została zaś w § 19 ust. 5 umowy najmu, z którego wynika, że przy wystąpieniu określonych zdarzeń spółka (...) miała jedynie uprawnienie do nabycia od powódki nakładów poczynionych na lokal, kosztów wybudowania lokalu handlowego. Jednakże z postanowień umowy nie wynika bynajmniej, aby na pozwanej spoczywał obowiązek wykupienia tych nakładów, co byłoby równoznaczne ze zwrotem wydatkowanej kwoty powódce.

Sąd Okręgowy nie znalazł także podstawy do domagania się przez powódkę zwrotu wydatkowanych kwot w postanowieniu § 10 ust. 1 umowy najmu, który przewidywał że wynajmujący jest zobowiązany na własny koszt doprowadzić przedmiot najmu do stanu określonego w załączniku nr 2. Załącznik ten zawiera precyzyjny podział kosztów pomiędzy spółkę (...) i najemcę. Powyższe wskazuje na to, że część tych kosztów miał ponosić wynajmujący

– w szczególności w zakresie doprowadzenia instalacji sanitarnej do części wspólnych nieruchomości i do lokalu powódki. W pozostałej części analizowane koszty obciążały jednak najemcę – powódkę. Skłania to do wniosku, że nie wszystkie roboty niezbędne do wykonania przedmiotu najmu obciążały pozwaną. Z tego względu nie było podstaw do przyjęcia, że rzekome niewykonanie ich części skutkowało powstaniem obowiązku zwrotu wartości nakładów poniesionych przez powódkę.

Sąd Okręgowy rozważył także zasadność zwrotu kwoty dochodzonej pozwem w oparciu o przepisy o nienależytym wykonaniu zobowiązania. Powódka wywodziła, że pozwana nie wykonała umowy w sposób należyty i w tym zakresie powoływała się na okoliczności przytoczone w piśmie z dnia 15 grudnia 2012 r. - brak możliwości korzystania z wyodrębnionych toalet przez personel powódki, brak odpowiednich przyłączy do instalacji sanitarnej, nieodpowiednie zarządzanie obiektem czy też zaniechanie zlecenia jego ochrony przez profesjonalny podmiot. Zdaniem Sądu Okręgowego, twierdzenia powódki w analizowanym zakresie mogłyby mieć ewentualnie znaczenie wyłącznie przy ocenie podstaw do odstąpienia od umowy najmu, poza tym dla wykazania zasadności roszczenia odszkodowawczego powódka była zobowiązana do wykazania wszystkich przesłanek z art. 471 k.c., a zatem nienależytego wykonania zobowiązania przez pozwaną, faktu poniesienia szkody oraz związku przyczynowego pomiędzy nienależytym wykonaniem zobowiązania a szkodą. W ocenie Sądu Okręgowego, powódka żadnej z tych przesłanek nie wykazała.

Od tego wyroku apelację wniosła powódka, zaskarżając go w części co do punktu pierwszego, w zakresie oddalającym powództwo co do kwoty 115.158 zł, jak również co do punktu drugiego w całości. Zarzuciła naruszenie art. 65 k.c. w zw. z art. 233 k.p.c. poprzez przyjęcie, że z § 3 ust. 9 b umowy o prowadzeniu wspólnej inwestycji wynika, iż możliwość rezygnacji z inwestycji dotyczy (wyłącznie) sytuacji, gdy do rezygnacji dojdzie przed zakończeniem realizacji inwestycji, podczas gdy z literalnego brzmienia powoływanego postanowienia umowy wynika wyłącznie to, iż wypłata (zwrot) wpłaconych zaliczek nie może nastąpić wcześniej niż po zakończeniu i rozliczeniu inwestycji, postanowienie to zaś nie stanowi w ogóle o „okresie obowiązywania” uprawnienia do rezygnacji z inwestycji, a z reguły wykładni oświadczenia woli przyjąć należy, iż strony w umowie nie ograniczyły czasowo uprawnienia do rezygnacji z inwestycji.

Powódka argumentowała, że Sąd Okręgowy błędnie przyjął, że użyte w § 3 ust. 9 pkt b sformułowanie, iż wypłata wpłaconych środków w przypadku rezygnacji z inwestycji nastąpi po zakończeniu i rozliczeniu inwestycji, ogranicza czas do złożenia takiej rezygnacji do momentu ukończenia inwestycji. W ocenie powódki, sformułowanie to odnosi się wyłącznie do terminu wypłaty wpłaconych zaliczek, nie definiuje zaś okresu w którym możliwe jest skorzystanie z uprawnienia do rezygnacji z umowy. Oznacza także, że spłata zaliczek nie może nastąpić wcześniej, niż po zakończeniu i rozliczeniu inwestycji, a więc przepis ten ma znaczenie tylko takie, że od tego momentu roszczenie o zwrot zaliczek należy uznać za wymagalne. Powódka podniosła również, że fakt ograniczenia możliwości rezygnacji z umowy do zakończenia i rozliczenia inwestycji, nie wynika również z zeznań stron, w szczególności strona pozwana braku możliwości skorzystania z tego uprawnienia upatruje nie w treści §3 ust. 9 umowy a w fakcie jej wygaśnięcia po zakończeniu inwestycji. Za brakiem ograniczenia uprawnienia do rezygnacji z umowy przemawia także zdaniem powódki treść § 3 ust. 9 pkt a umowy, na podstawie którego miało dochodzić w praktyce do wypłaty zaliczek także po zakończeniu inwestycji, a także treść § 1 ust. 2 umowy, zgodnie którym dokonana inwestycja miała pozostać własnością inwestora.

Powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie od pozwanej (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. na jej rzecz kwoty 115.158 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 1 lutego 2013 r. do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanej na jej rzecz kosztów postępowania odwoławczego, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych lub zgodnie z przedłożonym spisem kosztów.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz od powódki kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja okazała się bezzasadna i jako taka podlegała oddaleniu.

Sąd Okręgowy dokonał ustaleń faktycznych, które Sąd Apelacyjny podziela i przyjmuje za własne, akceptując też w pełni poczynione w oparciu o nie wywody prawne. Z treści zarzutów podniesionych przez stronę powodową w apelacji wynika, że kwestionuje ona wyłącznie dokonaną przez Sąd Okręgowy wykładnię oświadczeń woli stron oraz poczynioną w tym zakresie ocenę dowodów, w zakresie możliwości rezygnacji z łączącej strony umowy o prowadzenie wspólnej inwestycji, w każdym czasie. Wobec tak sformułowanych zarzutów Sąd Apelacyjny ograniczy swoje rozważania jedynie do tych kwestii, w pozostałym zakresie czyniąc integralną częścią swojego stanowiska – bez potrzeby jej powielania - argumentację zaprezentowaną w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku.

Zgodnie z art. 65 § 1 i 2 k.c. 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.

Sens oświadczeń woli ujętych w formie pisemnej, czyli wyrażonych w dokumencie, ustala się przyjmując za podstawę wykładni przede wszystkim tekst dokumentu. Tekst ten, choć w procesie złożenia oświadczeń przez strony pozostaje wtórny dla rzeczywistej woli stron, w ramach wykładni tych oświadczeń - z uwagi na pewność obrotu - stanowi bazę dla ich interpretacji. Nie jest bowiem możliwe ustalenie woli stron, a w konsekwencji treści dokonanej przez nie czynności prawnej, w oderwaniu od tak doniosłego faktu, jak materialne zwerbalizowanie tych oświadczeń. Rola pozajęzykowych reguł wykładni, wyeksponowana w art. 65 § 2 k.c., polega przede wszystkim na rozstrzygnięciu wątpliwości interpretacyjnych, jak również potwierdzeniu wyniku wykładni językowej, w odniesieniu do ustalonego zamiaru stron i celu umowy. W procesie tego typu interpretacji podstawowa rola przypada językowym regułom znaczeniowym. Wykładni poszczególnych wyrażen dokonuje się z uwzględnieniem kontekstu logicznego całego dokumentu, w tym przede wszystkim związków treściowych występujących między zawartymi w tekście postanowieniami. Uwzględnieniu podlegają również okoliczności, w jakich oświadczenie woli zostało złożone, jeżeli dokument obejmuje takie informacje, a także cel oświadczenia woli wskazany w tekście lub zrekonstruowany na podstawie zawartych w nim postanowień.

Prawo do rezygnacji przez inwestora z inwestycji, o które toczy się spór, przewiduje § 3 ust. 9 łączącej strony umowy o prowadzenie wspólnej inwestycji. W ocenie Sądu Apelacyjnego, prawo to należy utożsamiać z prawem do odstąpienia od umowy, z tej bowiem przyczyny, że skutki skorzystania z tego uprawnienia pozostają zasadniczo tożsame, tj. strony zobowiązane są zwrócić sobie wzajemnie to, co do tej pory otrzymały, z zastrzeżeniem wynikającym z § 3 ust. 8 in fine oraz ust. 9 lit. a i b in fine umowy. Ograniczenie zwrotu spełnionego świadczenia w przypadku skorzystania z tego prawa, pozostaje w granicach swobody kontraktowej. Należy również zauważyć, że umowne prawo do odstąpienia od umowy musi być wskazane wprost, w sprawie zaś nie zaszyły okoliczności, uprawniające powódkę do skorzystania z ustawowego prawa odstąpienia.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, treść § 3 ust. 9 umowy w kontekście jej pozostałych postanowień a także celu oraz świadomości stron, przesądza o tym, że strony ustaliły możliwość skorzystania z prawa do odstąpienia, do czasu zrealizowania przedmiotu umowy, tj. do czasu odebrania lokalu.

Z punktu widzenia wykładni językowej, na taką interpretację wskazuje sens użycia zwrotu „po rozpoczęciu budowy”, jak również oznaczenie terminu wypłaty środków w punkcie b, na czas po zrealizowaniu inwestycji. Zamieszczenie takiego zastrzeżenia byłoby bezprzedmiotowe – na co trefnie zwrócił uwagę Sąd I instancji - w sytuacji, w której sama podstawa zwrotu miałyby zaistnieć po nastąpieniu tych zdarzeń. Z wykładni językowej § 3 ust. 9 pkt b umowy jednoznacznie wynika, że określony tam termin odnosi się wyłącznie do rezygnacji, która miała miejsce w czasie trwania budowy, powodując niemożliwym wcześniejsze wycofanie przez inwestora środków. Takie ukształtowanie prawa odstąpienia, ma na celu przede wszystkim zapewnienie stabilizacji finansowania inwestycji, co potwierdza fakt, że wypłata środków mogła być dokonana szybciej, tj. przed zakończeniem inwestycji, tylko w sytuacji, w której inwestor przedstawiłby osobę, która może wejść w jego prawa wynikające z umowy (§ 3 ust.9 pkt a umowy). Wnioskowanie tej treści wzmacnia również fakt, że jak wynika z zeznań prezesa zarządu pozwanej, inwestor mógł bez

żadnych konsekwencji wycofać zainwestowane środki przed rozpoczęciem budowy. Określenie przez strony terminów wypłaty środków w przypadku odstąpienia od umowy, nie można uznać za kształtujące prawo odstąpienia w każdym czasie, jako odnoszących się jedynie do momentu wymagalności roszczenia o zwrot środków. Takie rozumienie nie miałoby bowiem sensu, już z tego względu, że po zakończeniu realizacji umowy, przyznawałoby inwestorowi, który nie przedstawił osoby, która miałaby wejść w jego prawa, roszczenie o zwrot środków jako natychmiast wymagalnych, zaś roszczenie inwestora który taką osobę przedstawił, czyniłoby wymagalnym dopiero po upływie 30 dni. Terminy te zatem ewidentnie odnoszą się jedynie do okresu od rozpoczęcia inwestycji do jej zakończenia i służą zabezpieczeniu jej realizacji w razie chęci wycofania się przez inwestora. Ustalone przez strony w umowie przesłanki możliwości jednostronnego odstąpienia, należy interpretować ściśle, jako że prawo to stanowi wyjątek od zasady obowiązku wykonania umowy zgodnie z jej treścią. Należy także wskazać, że zawarta przez strony umowa została wykonana, na skutek odebrania przez powódkę lokalu.

W zaistniałym stanie rzeczy dla prawidłowego procesu wykładni postanowień zawartej przez strony umowy, należy również określić jej cel oraz kontekst jej zawarcia. Jak wynika z zeznań prezesa zarządu pozwanej spółki, każda z osób zainteresowanych użytkowaniem lokalu w hali T. mogła bądź to jedynie zawrzeć umowę najmu, bądź stać się również współinwestorem w inwestycji. Zawarcie umowy o prowadzenie wspólnej inwestycji dawało inwestorom szereg korzyści w stosunku do umowy najmu. Korzyści te, jak wynika z zeznań powódki (k.118), skłoniły ją do finansowania inwestycji, jako współinwestor.

Pierwsza z korzyści wyrażała się zasadniczo w § 1 ust. 2 umowy stanowiącym, iż poniesione przez powódkę nakłady na budowę punktu handlowego stanowią inwestycje w obcym środku trwałym. Inwestycja w obcym środku trwałym to nakłady poniesione na cudzą rzecz, która jest lub będzie w przyszłości wykorzystywana na cele prowadzonej działalności gospodarczej na podstawie umowy, np. najmu, dzierżawy lub innej o podobnym charakterze. Podstawowym motywem tego typu inwestycji, jest ograniczenie jednorazowych kosztów, jakie wiązałyby się z nabyciem tego środka trwałego na własność. Inwestycje w obcych środkach trwałych wymieniane są w ustawach o podatku dochodowym jako środki trwałe podlegające amortyzacji i to niezależnie od przewidywanego okresu ich używania (art. 22a ust. 2 pkt 1 updof i art. 16a ust. 2 pkt 1 updop). Zawarcie tego typu umowy było zatem z przyczyn wymienionych powyżej, korzystne dla strony powodowej, pomimo tego, iż nie nabyła ona prawa własności lokalu, zaś zasadniczy cel tej umowy został zrealizowany, na skutek zawarcia następnie przez strony umowy najmu. Za drugi z motywów należy uznać obniżkę czynszu najmu lokalu o 25 % przez cały okres trwania umowy, co mając na uwadze 20 letni czas jej obowiązywania, prowadziło do zwrotu zainwestowanych środków. Wreszcie za trzeci z motywów poczynionej przez powódkę inwestycji, w świetle zeznań stron należy uznać motyw spekulacyjny, polegający na tym, że pozostawanie współinwestorem dało powódce prawo do podnajęcia lokalu, zaś w okresie realizacji inwestycji spodziewano się, że ceny najmu powierzchni handlowej mogą rosnąć. Powódka, jak sama przyznała czyniła inwestycje mając świadomość, że nie nabywa przedmiotowego lokalu na własność, godząc się jedynie, że być może w przyszłości będzie możliwość jego wykupienia, o ile właściciel gruntu tj. Gmina M. S., zdecyduje o sprzedaży nieruchomości, na której posadowiona jest hala. Powódka w swoich zeznaniach, zdaje się również mylić przysługujące jej prawo do lokalu, twierdząc, że w jej mniemaniu mogła ten lokal odsprzedać, tak jakby był jej własnością. Tego typu wniosek nie posiada uzasadnienia w treści łączącej strony umowy, nie można również zasadnie twierdzić, że treść umowy czy odtworzone przez strony na rozprawie przed Sądem Okręgowym okoliczności jej zawarcia, mogły być w tym zakresie mylące. W ocenie Sądu Apelacyjnego, świadomość powódki, że nie nabywa lokalu na własność, jest oczywista. Gdyby powódka w istocie była przekonana, że nabyła lub nabędzie w przyszłości własność lokalu, zawieranie umowy najmu byłoby w takiej sytuacji pozbawione podstaw i nielogiczne. Wskazać zatem trzeba, że powódka godziła się na taką treść łączącego strony stosunku prawnego, nie można również twierdzić, że nie była świadoma ryzyka inwestycji. Sam fakt, że nie nabywa przedmiotowego lokalu na własność, czynił przedsięwziętą inwestycję ryzykowną o tyle, że zakładał jej długofalowy charakter, niemniej jednak korzyści te w dłuższym okresie czasu, pozostawały ekwiwalentne ze świadczeniem powódki.

W zgromadzonym w sprawie materiale brak jest dowodów na to, aby działania strony pozwanej wpłynęły w sposób niewłaściwy na rozumienie przez powódkę postanowień umowy. Prezes zarządu pozwanej w sposób wyraźny i

przekonywujący zeznał, że w jego rozumieniu § 3 ust. 9 umowy ogranicza możliwość odstąpienia od umowy do czasu ukończenia inwestycji, zasadnie przy tym motywując, że wynika to z celu umowy i charakteru inwestycji, przede wszystkim zaś z faktu, że pozwana nie była właścicielką budynku ani lokali (k. 118). Powódka nie potrafiła natomiast wskazać, na jakiej zasadzie zainwestowane środki miałyby jej zostać zwrócone, raz wskazując, że pozwana spółka ma obowiązek wykupu poczynionych przez powódkę nakładów, następnie, że nakłady te powinny być zwrócone, przy czym nie potrafiła wskazać, czy powinna być to cała kwota, ani nawet podstaw do jej ustalenia (k. 118). Przesłanek tych nie potrafił wskazać również obecny przy większości negocjacji w sprawie zawarcia umowy, mąż powódki. Nie potwierdził on również, że strona powodowa była zapewniona przez pozwaną o możliwości odstąpienia od umowy w każdym czasie (k.118).

W tym stanie rzeczy Sąd Apelacyjny oparł się przede wszystkim na językowym brzmieniu postanowień umowy a także na celu tej umowy, jakim było wspólne prowadzenie długofalowej inwestycji, który był wiadomy obu stronom, uznając, że brak jest podstaw do zwrotu przez pozwaną powódcę środków, w związku z odstąpieniem przez nią od łączącej strony umowy.

Na marginesie należy jedynie zauważyć, że ograniczenie możliwości odstąpienia od umowy do momentu zakończenia inwestycji a następnie wypowiedzenie umowy najmu, nie oznacza utraty przez powódkę zainwestowanych środków. Po pierwsze wskazać należy, że pozostaje ona zgodnie z § 1 ust. 2 umowy właścicielem dokonanych nakładów. Brak jest zatem przeszkód, aby nakłady te zostały zbyte, czego nie wyklucza łącząca strony umowa. Podnieść trzeba również możliwość osiągnięcia potencjalnych korzyści podatkowych, jak stwierdził Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dn. 14.06.2010 r. sygn. akt. III SA/Wa 1925/09, pozostała, nieumorzona część nakładów inwestycyjnych na obcy środek trwały może być uznana, jako koszt uzyskania przychodu w sytuacji, gdy likwidacja, czyli zaprzestanie użytkowania, nie jest skutkiem zmiany rodzaju działalności.

Sąd Apelacyjny orzekł o kosztach na podstawie przepisu art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 6 w zw. § 13 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia 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 (Dz. U. z 2013 r. poz. 461).

Tak argumentując, na podstawie przepisu art. 385 k.p.c., Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.

SSA R. Iwankiewicz SSA E. Buczkowska-Żuk SSA A. Kowalewski