

Sygn. akt I ACa 883/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 marca 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Jarosław Marek Kamiński
Sędziowie	:	SSA Irena Ejsmont - Wiszowata SSO del. Jolanta Fedorowicz (spr.)
Protokolant	:	Urszula Westfal

po rozpoznaniu w dniu 28 marca 2014 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **J. W.**

przeciwko **Powiatowi (...)**

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Suwałkach

z dnia 28 października 2013 r. sygn. akt I C 559/11

I. zmienia zaskarżony wyrok:

- a) **w punktach I i II w ten sposób, że zasądzoną od pozwanego na rzecz powoda w punkcie I kwotę podwyższa do 394.005,00 (trzysta dziewięćdziesiąt cztery tysiące pięć) złotych;**
- b) **w punkcie III w ten sposób, że nakazuje pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Suwałkach kwotę 2.301,61 złotych tytułem brakujących wydatków;**
- c) **w punkcie IV w ten sposób, że zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 29.314,00 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym 7.217,00 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;**

II. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 20.400,00 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu za instancję odwoławczą.

UZASADNIENIE

Powód J. W. prowadzący działalność gospodarczą pod firmą (...) w A. na podstawie art. 676 k.c. w zw. z art. 694 k.c. domagał się zasądzenia na jego rzecz od pozwanego Powiatu (...) kwoty 411.921,07 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 26 stycznia 2011 r. do dnia zapłaty i kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych z tytułu zwrotu nakładów na nieruchomość stanowiącą własność pozwanego położoną w A. przy ul. (...) nad jeziorem B..

Pozwany Powiat (...) wnosił o oddalenie powództwa wskazując, że strony w odmienny sposób uregulowały sposób rozliczenia nakładów.

Sąd Okręgowy w Suwałkach wyrokiem z dnia 28 października 2013 r. w sprawie I C 559/11 zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 94.005 złotych z odsetkami od dnia 26 stycznia 2011 r. do dnia zapłaty, oddalił powództwo w pozostałym zakresie, nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa od powoda kwotę 2.324,13 zł oraz od pozwanego z wpłaconej zaliczki kwotę 22,52 zł tytułem brakujących wydatków sądowych oraz zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 577,23 zł tytułem zwrotu stosunkowo rozdzielonych kosztów procesu.

Sąd ten ustalił, że umową z dnia 12 lipca 2000 r. (...) działając w imieniu Skarbu Państwa oddała nieodpłatnie Powiatowi (...) w użytkowanie wieczyste na 99 lat nieruchomość położoną w A. obręb (...) przy ul. (...) o powierzchni 4388 m⁽²⁾ oznaczoną numerem geodezyjnym (...) objętą księgą wieczystą KW nr (...) i przeniosła nieodpłatnie własność zlokalizowanego na tej nieruchomości budynku przystani, stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności - na cele wykonywania zadań publicznych związanych ze sportem i turystyką. Podstawą przekazania nieruchomości był art. 23 ust. 1 pkt 1 ust. 3 ustawy z dnia 30 maja 1996 r. o gospodarowaniu niektórymi składnikami mienia Skarbu Państwa oraz o (...) oraz art. 240 ust. 1 i art. 14 ust. 1, art. 28 ust. 2 i 3 art. 37 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Następnie, w dniu 10 stycznia 2001 r. nieruchomość ta została darowana przez Skarb Państwa - (...) jej wieczystemu użytkownikowi Powiatowi (...) w celu wykonywania zadań publicznych związanych ze sportem i turystyką.

Rada Powiatu (...) uchwałą nr (...) z dnia 10 listopada 2000 r. przeznaczyła powyższą nieruchomość do oddania w dzierżawę na okres 10 lat. Zarząd Powiatu w wykonaniu uchwały ogłosił pisemny nieograniczony przetarg na dzierżawę tej nieruchomości wskazując, że jest ona wpisana do rejestru zabytków i przeznaczona do zagospodarowania na cele sportowo-turystyczne. Informowano, że oferta powinna zawierać proponowaną wysokość czynszu nie mniejszą niż podatki lokalne, wielkość środków, jakie dzierżawca przeznaczy na remont obiektu i zobowiązanie do przestrzegania przepisów o ochronie zabytków. Przedmiotowa nieruchomość została zamieszczona w wykazie nieruchomości do wydzierżawienia, gdzie nadmieniono również, iż istnieje możliwość zawarcia umowy z zaliczeniem kosztów niezbędnego remontu na poczet czynszu dzierżawnego.

W przetargu wpłynęły dwie oferty: J. i S. małżonków O., którzy oferowali stworzyć bazę turystyczno-hotelarską i zawrzeć umowę długoterminową oraz zaliczyć czynsz na poczet kosztów remontu oraz firmy powoda - (...) (...) w A., który wyraził zainteresowanie dzierżawą lub zakupem tej nieruchomości w celu organizacji jednostki sportowo-turystycznej na rzecz pracowników jego (...) oraz w celu reklamy wyrobów swojej (...). Powód oferował przeznaczenie kwoty 300.000 złotych na doprowadzenie obiektu do użyteczności i funkcjonowania wypożyczalni sprzętu pływającego produkowanego w jego przedsiębiorstwie, w tym na remont budynku, wykonanie dojazdu, parkingu i pomostów nad wodą.

Spośród tych ofert w dniu 15 grudnia 2000 r. komisja przetargowa wybrała ofertę powoda jako stwarzającą większą gwarancję zainwestowania niezbędnych środków i w krótkim czasie doprowadzenia obiektu do prawidłowego funkcjonowania. Pismem z dnia 21 grudnia 2000 r. pracownik powoda przedstawił propozycje do umowy dzierżawy wskazując m.in. na proponowany zapis, iż w przypadku wypowiedzenia umowy dzierżawy przez starostwo zostaną zwrócone poniesione koszty modernizacji - remontu dla przedsiębiorstwa powoda.

W dniu 25 stycznia 2001 r. strony zawarły umowę dzierżawy wyżej opisanej nieruchomości położonej w A. przy ul. (...) na okres od dnia podpisania umowy do 31 grudnia 2010 r. z przeznaczeniem na cele sportowo-turystyczne, w

tym prowadzenia wypożyczalni sprzętu pływającego. Strony dopuściły prawo pierwokupu nieruchomości na rzecz dzierżawcy. W § 3 ust. 1 umowy dzierżawca zobowiązał się do zainwestowania kwoty 300.000 zł w celu dostosowania obiektu do pełnej użyteczności i przedstawienia dokumentacji potwierdzającej wysokość poniesionych nakładów w przeciągu 3 lat, tj., do końca 2003 r., przy czym - zgodnie z § 3 ust. 2 - w przypadku nie wywiązania się przez dzierżawcę z tego obowiązku umowa miała zostać rozwiązana bez wypowiedzenia z obowiązkiem zapłaty przez dzierżawcę na rzecz wydzierżawiającego odszkodowania w wysokości 20% kwoty nakładów określonej w § 3 ust. 1 w terminie 2 miesięcy od chwili rozwiązania umowy. W kolejnych postanowieniach umowy dzierżawca zobowiązał się też do uiszczania wszelkich zobowiązań od nieruchomości, w tym podatku, do wykorzystywania nieruchomości wyłącznie zgodnie z jej przeznaczeniem określonym w § 1 umowy z wyłączeniem możliwości przekazania praw z umowy na rzecz osób trzecich, do ogólnego udostępniania nieruchomości wszystkim zainteresowanym i do uzgadniania wszelkich robót z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Po zawarciu umowy Skarbnik Powiatu zakwestionował jej postanowienia wskazując, iż brak określenia wysokości czynszu oznacza, że jest to nieodpłatne świadczenie podlegające opodatkowaniu VAT poprzez obowiązek uiszczenia przez Powiat (...) podatku od kwoty zobowiązań dzierżawcy przeliczonej na miesięczną wartość czynszu, tj. w kwocie 550 złotych miesięcznie, co stanowi 66.000 złotych za cały okres obowiązywania umowy. Skarbnik Powiatu kwestionował również § 4 umowy, w którym nie sprecyzowano rodzaju zobowiązań dzierżawcy i wnosił o zmianę umowy. Sugerowana zmiana była przedmiotem posiedzenia Zarządu Powiatu z dnia 15 lutego 2001 r., gdzie ją zaakceptowano.

Aneksem z dnia 15 lutego 2001 r. zmieniono § 4 umowy dzierżawy w ten sposób, że począwszy od 01 lutego 2001 r. dzierżawca zobowiązał się do zapłaty na rzecz wydzierżawiającego kwoty 150 złotych powiększonej o podatek VAT miesięcznie do dnia 20-go każdego miesiąca, a także uiszczać wszelkiego rodzaju zobowiązania wynikłe z dzierżawy, w tym podatek od nieruchomości, w terminie 14 dni od otrzymania noty lub faktury wystawionej przez wydzierżawiającego. Następnie aneksem z dnia 15 stycznia 2003 r. strony zmieniły treść § 4 umowy poprzez podwyższenie czynszu do kwoty 376 zł miesięcznie, w tym 22% podatku VAT.

Sąd I instancji ustalił też, że wydzierżawiony obiekt wchodził w skład Zespołu (...) Rzeczypospolitej Polskiej i jest wpisany do rejestru zabytków województwa (...) decyzją (...) Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 18 sierpnia 1999 r. nr (...). W związku z tym powód remontując obiekt był zobowiązany do zachowania kształtu, formy, gabarytów oraz kolorystyki istniejącej w dacie zawarcia umowy dzierżawy bryły budynku, usytuowania i podziału otworów zewnętrznych, odtworzenia oparcia budynku na palach i odtworzenia pomostu według pierwotnego kształtu i lokalizacji.

W chwili przekazania dzierżawcy przedmiotu dzierżawy obiekt funkcjonował pod nazwą (...). Był on kompletnie zdewastowany i zrujnowany. Dla jego wykorzystania zgodnie z opisanym w umowie dzierżawy przeznaczeniem do celów sportowo-turystycznych, w tym w szczególności jako wypożyczalnia sprzętu pływającego i przystań kajakowa, łodzi żaglowych i motorowych, obiekt wymagał generalnego remontu i modernizacji. Wszystkie poniesione przez powoda nakłady były nakładami koniecznymi, niezbędnymi do wykorzystania nieruchomości na cele sportowo-turystyczne określone w umowie dzierżawy. Były to też nakłady konieczne w świetle standardów funkcji budynku przewidzianych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Brak było przy tym możliwości dokładnego określenia wysokości kosztów remontu i modernizacji w momencie podpisania umowy dzierżawy, w szczególności w związku z tym, iż w związku z wejściem Polski do Unii Europejskiej nastąpił nieprzewidziany wzrost cen w budownictwie.

Sąd wskazał, że istniejący w dniu zawarcia umowy dzierżawy obiekt został stosownie do powyższych wymogów odtworzony. Obiekt ten składa się m.in. z budynku przystani oraz pomostu, przy czym niewielka część tego pomostu usytuowana jest na oddanej w dzierżawę nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...), a większość pomostu znajduje się na nieruchomości sąsiedniej, stanowiącej własność Skarbu Państwa oznaczonej numerem geodezyjnym (...) obejmującej jezioro B..

W dniu 13 marca 2001 r. powód uzyskał decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na działkach geodezyjnych nr (...) w A. nad jeziorem B., w tym także na budowę/odtworzenie starego pomostu ogólnodostępnego. Na wniosek powoda Starosta (...) decyzją z dnia 9 kwietnia 2001 r. udzielił powodowi zezwolenia wodnoprawnego na wykonanie odbudowy pomostu przy (...) przy działce o numerze geodezyjnym (...) przylegającej do jeziora B. w A. o konstrukcji drewnianej zgodnej z operatem wodnoprawnym z zobowiązaniem jego udostępniania do wylądunku ryb dzierżawcy obwodu rybackiego jeziora B. i do amatorskiego połowu ryb. Jednocześnie zobowiązano powoda do pokrycia strat powstałych w związku z wykonaniem prac objętych pozwoleniem, w tym - w wyniku decyzji z dnia 15 maja 2001 r. - do wypłacenia odszkodowania w kwocie 8.000 zł dzierżawcom obwodu rybackiego ww. jeziora.

Pismem z dnia 2 października 2001 r. powód wystąpił do pozwanego z ofertą zakupu przedmiotowej nieruchomości uzasadniając swoją ofertę szczegółową analizą kosztów remontu i rzeczowego zakresu robót koniecznych do wykonania. Wskazywał, że ponoszenie przez niego kosztów w przedsięwzięciu, które nie będzie jego własnością staje się ekonomicznie nieopłacalne. Podał, że wykonał już prace na kwotę 215.398,43 zł, a według opracowanego kosztorysu całkowita wartość robót koniecznych dla normalnego funkcjonowania obiektu wyniesie 386.257 zł i znacznie przekroczy umownie przyjętą kwotę 300.000 zł. Potrzebne będzie też wyposażenie w sprzęt pływający za kwotę ok. 200.000 zł. Powód wskazywał, że trudno oczekiwać na pokrycie różnicy kosztów remontu przez wydzierżawiającego, a dokończenie remontu w pełnym zakresie i uruchomienie działalności rekreacyjnej będzie dobrze świadczyć o inicjatywie władz powiatu. Podobną ofertę zakupu nieruchomości powód przedstawił też w dniu 21 stycznia 2003 r.

Pismem z dnia 24 lutego 2003 r. powód przedstawił pozwanemu zestawienie nakładów rzeczowych na remont i modernizację dzierżawionej nieruchomości. W dniu 9 czerwca 2003 r. powód poinformował pozwanego, że poniesione na modernizację obiektu nakłady przekroczyły 300.000 zł i do zakończenia robót potrzebna jest jeszcze kwota 150.000 zł oraz, że w przypadku wyrażenia zgody na dodatkowe nakłady zamierza modernizację zamknąć do dnia 30 czerwca 2003 r.

W październiku 2003 r. na zlecenie powoda rzeczoznawca majątkowy oszacował wartość nakładów powoda na przedmiot dzierżawy na kwotę 411.921,07 zł, a pozwany Powiat po analizie tej wyceny pismem z dnia 29 marca 2004 r. stwierdził, że zawarte w § 3 umowy dzierżawy zobowiązanie dzierżawcy do zainwestowania środków finansowych w wysokości 300.000 zł zostało w pełni wykonane.

Dzierżawiona nieruchomość w chwili oddania jej w dzierżawę nie posiadała urządzonego zgodnie z prawem dostępu do drogi publicznej, co wynika z jej lokalizacji nad brzegiem jeziora B. oraz zajęcia sąsiednich nieruchomości infrastrukturą kolejową należącą do (...), w tym dwutorową drogą kolejową. Ruch pieszych i pojazdów odbywał się z naruszeniem przepisów drogą przecinającą tory na wysokości budynku zlokalizowanego na dzierżawionej nieruchomości. W 2001 r. powód wystąpił do ówczesnego (...)w B. z propozycją wybudowania drogi przecinającej tory w miejscu istniejącego przejazdu. Przedstawiciele (...) odmówili akceptacji tej propozycji z uwagi na niezgodność takiego rozwiązania z przepisami rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 26 lutego 1996 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać skrzyżowania linii kolejowych z drogami i ich usytuowanie. zaproponowali oni dzierżawcy wykonanie drogi między jeziorem B. a podstawą skarpy nasypu kolejowego. Z uwagi na wysokie koszty tego rozwiązania i znaczne trudności techniczne powód odstąpił od wykonania drogi dojazdowej. W piśmie z dnia 28 stycznia 2005 r. powód wzywał pozwanego do podjęcia działań zmierzających do budowy dojazdu do dzierżawionej nieruchomości i na wypadek ich niepodjęcia zastrzegając sobie prawo żądania zwrotu nakładów. W efekcie pozwem z dnia 2 listopada 2005 r. powód wystąpił do Sądu Okręgowego w Suwałkach o rozwiązanie umowy dzierżawy powołując się na nadzwyczajną zmianę stosunków uniemożliwiającą wykonywanie umowy dzierżawy. Jego powództwo wyrokiem z dnia 24 sierpnia 2006 r. zostało prawomocnie oddalone.

Od 2001 r. Starostwo Powiatowe w A. uiszczало do Urzędu Miejskiego w A. podatki od nieruchomości obejmując deklaracją podatkową m.in. działkę nr geod. (...) i budynek przystani B.. Przykładowo w 2005 r. pozwany uiszcł z tego tytułu podatek w kwocie 3.905,80 zł, w 2006 r. - w kwocie 4.021 zł, w 2007 r. - w kwocie 4.030,48 zł, w 2008 r. - w

kwocie 4.185,64 zł, w 2009 r. - w kwocie 4.362,64 zł i w 2010 r. - 4.534,60 zł. W okresie obowiązywania umowy powód nie uiszczał podatku od dzierżawionej nieruchomości.

W dniu 13 stycznia 2011 r., w związku z upływem terminu obowiązywania umowy dzierżawy, protokołem zdawczo-odbiorczym powód przekazał pozwanemu działkę gruntu nr geod. (...), znajdujący się na tej działce obiekt budowlany w postaci 3 hangarów, pomieszczeń baru, zaplecza, łazienki z wyposażeniem, 2 pomieszczeń kapitanatu oraz łazienki i korytarza kapitanatu, pomost drewniany według załączonego do protokołu rysunku, a także instalację wodną z bojlerem, studnią głębinową i pompą, instalację kanalizacyjną z przyobiekтовую oczyszczalnią ścieków i pompą, instalację elektryczną z licznikiem, stolarkę okienną i drzwiową z okiennicami i zamknięciami, przejście z zabezpieczeniem na torach kolejowych i komplety kluczy do obiektu i kłódek, a powołana przez pozwanego komisja powyższe odebrała.

Wartość nakładów poczynionych przez powoda na remont i modernizację obiektu usytuowanego na działce o numerze geodezyjnym (...) - przystani (...) oraz na działce o numerze geodezyjnym (...) na datę rozwiązania umowy dzierżawy z uwzględnieniem stopnia zużycia technicznego i niewłaściwej gospodarki remontowej wynosi 394.005 zł. Nakłady na wykonanie pomostu usytuowanego na działce nr geod. (...) pozostają w kwocie 36.539,80 zł netto, tj. 44.578,56 zł brutto, a nakłady na wykonanie pomostu usytuowanego na działce nr geod. (...) pozostają w kwocie 167.938,34 zł netto, tj. 204.884,77 zł brutto.

Pismem z dnia 18 stycznia 2011 r., a następnie z dnia 10 lutego 2011 r. i z dnia 4 marca 2011 r. powołując się przekazanie nieruchomości pozwanemu, powód wzywał pozwanego do zwrotu nakładów w kwocie 411.921,07 zł w terminie 7 dni pod rygorem skierowania sprawy na drogę sądową. W dniu 25 stycznia 2011 r. i w dniu 16 marca 2011 r. pozwany odmówił zapłaty wskazując, iż z dokumentów dotyczących przetargu na dzierżawę i zawierających uzgodnienia stron wynika, że strony wypełniły swoje zobowiązania, więc brak podstaw do jakichkolwiek roszczeń.

Po zwrocie nieruchomości Zarząd Powiatu (...) trzykrotnie ogłaszał przetarg na kolejną umowę dzierżawy, w wyniku czego umową z dnia 28 października 2011 r. oddał ją w dzierżawę T. K. na okres 5 lat z przeznaczeniem na cele sportowo-turystyczne za czynsz w kwocie 6.400 zł netto rocznie powiększoną o podatek VAT z zastrzeżeniem rocznej waloryzacji czynszu.

Sąd I instancji uznał, że okoliczności sprawy wskazują, iż zamiarem stron, w dacie zawarcia umowy było zaliczenie czynionych przez powoda nakładów na dzierżawioną nieruchomość na poczet czynszu dzierżawnego. Przemawia za tym jej treść, w której zobowiązano dzierżawcę do dokonania znacznych nakładów na przedmiot umowy, który w dacie jej zawarcia nie nadawał się do wykorzystania w celach sportowo - turystycznych, oddano mu nieruchomość do użytkowania i pobierania pożytków przez 10 lat bez zobowiązania powoda do uiszczania jakiegokolwiek czynszu. Zdaniem Sądu Okręgowego w razie przyjęcia, iż pozwany powiat byłby zobowiązany zwrócić powodowi także wyłożone przez powoda nakłady, umowa dzierżawy pozbawiając pozwanego użytkowania i pobierania pożytków oraz dysponowania nieruchomością nie skutkowałaby jednocześnie jakimkolwiek przysporzeniem na jego rzecz. Jedynym więc ekonomicznym uzasadnieniem zawarcia przez pozwanego przedmiotowej umowy dzierżawy było uzyskanie przez niego korzyści w postaci nakładów remontowo-modernizacyjnych obiektu. Wprawdzie następnie, na skutek interwencji Skarbnika Powiatu strony zmieniły umowę wprowadzając kolejnymi aneksami czynsz, lecz symboliczna raczej wysokość tego czynszu, niepokrywającego nawet ponoszonych nadal przez pozwanego zobowiązań podatkowych od nieruchomości, nie przesądza o zmianie zamiaru stron, którym było zaliczenie nakładów dzierżawcy na poczet czynszu.

Zdaniem Sądu Okręgowego dyskusyjny byłby też sens uregulowania zawartego w § 3 ust. 2 umowy dzierżawy w postaci zastrzeżenia zapłaty przez powoda na rzecz pozwanego powiatu kary umownej w kwocie 60.000 zł na wypadek niewywiązania się przez powoda w terminie z zobowiązania zainwestowania w remont obiektu kwoty 300.000 zł. Oczywiście jest, iż tak określona kara umowna pełnić miała funkcję wynagrodzenia za użytkowanie przez powoda z nieruchomości w razie niepoczynienia na niej nakładów.

Ponadto na zamiar zaliczenia czynionych przez powoda nakładów na dzierżawioną nieruchomość na poczet czynszu dzierżawnego, według Sądu, wskazują wprost towarzyszące zawarciu umowy dokumenty pochodzące od pozwanego, tj. wykaz nieruchomości przeznaczonych do wydzierżawienia, gdzie przewidziano możliwość zaliczenia kosztów remontu na czynsz.

Także z dokumentów pochodzących od powoda wywodzić można taką zgodną intencję stron. Zajmujący się przedmiotową sprawą pracownik powoda C. S. (1) przed zawarciem umowy w piśmie z dnia 21 grudnia 2000 r. zabiegał jedynie o to, aby w przyszłej umowie dzierżawy zostało zawarte zobowiązanie powiatu do zwrotu nakładów, w przypadku gdyby to powiat wypowiedział umowę dzierżawy. Podobnie sam powód w piśmie z dnia 2 października 2001 r. uzasadniając zamiar zakupu dzierżawionej nieruchomości wskazywał, że niezbędne nakłady są większe niż przewidywane w dacie zawarcia umowy dzierżawy, a trudno oczekiwać na pokrycie przez wydzierżawiającego różnicy kosztów remontu. W ocenie Sądu nielogiczne byłoby takie formułowanie stanowiska powoda, gdyby uznawał on, iż zgodnie z umową dzierżawy wydzierżawiający jest zobowiązany do zwrotu wszystkich nakładów, w tym także kosztów w kwocie 300.000 zł określonych w umowie. Sąd zwrócił też uwagę, iż pierwsze żądanie zwrotu nakładów w całości pojawiło się dopiero w piśmie powoda z dnia 28 stycznia 2005 r. w wyniku sporu stron dotyczącego dojazdu do dzierżawionej nieruchomości i żądanie to było wysuwane jedynie na wypadek niepodjęcia przez pozwanego działań zmierzających do urządzenia dojazdu.

Na okoliczność ustalenia zamiaru stron i celu umowy Sąd Okręgowy przesłuchał strony oraz zgłoszonych świadków. Uznał przy tym, że zeznania powoda w części, w jakiej wskazywał, że zamiarem i wolą stron przy zawieraniu umowy był zwrot wartości nakładów po upływie czasu trwania umowy dzierżawy, nie były wiarygodne i zmierzały do uzyskania korzystnego wyniku procesu. Według Sądu Okręgowego przyjąć trzeba, iż powód w dacie zawarcia umowy niewłaściwie ocenił ryzyko i korzyści, jakie umowa miała mu przynieść, nie docenił trudności związanych z wykonaniem dojazdu, a w szczególności przeliczył się z potencjalną możliwością zakupu dzierżawionej nieruchomości. Taka ocena wiarygodności zeznań powoda wynika ze sprzeczności tych zeznań z pozostałym materiałem dowodowym, w tym przede wszystkim z logiczną interpretacją treści podpisanej umowy i z powyżej omówionymi dokumentami.

Sąd I instancji uznał, że niewiele wniosły do sprawy zeznania obecnego starosty, który nie podpisywał umowy dzierżawy. Sąd uznał natomiast za wiarygodne zeznania przesłuchanych świadków, w tym zeznania J. B. (1) i K. C. (1) i przyjął, że intencją stron miało być nieodpłatne korzystanie przez powoda przez okres 10 lat z nieruchomości w zamian za remont.

Z uwagi na powyższe Sąd Okręgowy przyjął, że nakłady do kwoty 300.000 złotych poczynione przez powoda w ramach umowy dzierżawy podlegały zaliczeniu na poczet czynszu dzierżawnego za okres 10 lat trwania umowy i nie podlegały zwrotowi.

Jednocześnie Sąd stwierdził, że wartość nakładów poniesionych przez powoda była wyższa i wyniosła na datę zwrotu przedmiotu dzierżawy 394.005 zł. Te wyższe koszty, które obliczył biegły były, zdaniem Sądu I instancji, konieczne do doprowadzenia obiektu do stanu umożliwiającego jego wykorzystanie zgodnie z jego przeznaczeniem określonym w umowie i stosownie do obowiązujących standardów budynków użyteczności publicznej. Skoro wartość nakładów wyniosła 394.005 zł to roszczenie powoda, według Sądu było zasadne w części przewyższającej kwotę umówioną 300.000 zł, tj. do kwoty 94.005 zł i znajdowało oparcie w treści art. 676 k.c. w zw. z art. 694 k.c.

Sąd Okręgowy nie podzielił też zarzutów pozwanego, że część nakładów powoda, tj. większa część pomostu znajdującego się na działce nr (...) nie jest własnością pozwanego. Wskazał, że pomost jest urządzeniem wodnym i jego właścicielem na podstawie pozwolenia wodnoprawnego był powód, a następnie wobec przekazania pomostu pozwanemu w związku z zakończeniem umowy dzierżawy - pozwany. Skutkuje to obowiązkiem rozliczenia nakładów powoda także co do części pomostu znajdującego się na działce nr (...).

Z uwagi na powyższe Sąd Okręgowy uwzględnił powództwo do kwoty 94.005 zł i oddalił w pozostałym zakresie.

Jako podstawę orzeczenia o kosztach Sąd powołał przepis art. 100 kpc.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód zaskarżając go w części oddalającej powództwo co do kwoty 300.000 zł (pkt II) oraz w części orzekającej o kosztach postępowania (pkt III i IV). Zarzucił wyrokowi:

1. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału wskutek naruszenia przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, a mianowicie:

- art. 233 § 1 kpc poprzez dowolne uznanie, że z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że doszło do uzgodnienia między stronami o zaliczeniu poniesionych przez powoda nakładów na poczet czynszu;

2. naruszenie prawa materialnego tj. art. 65 § 2 kc poprzez nieuzasadnione przyjęcie, że strony w czasie przygotowywania treści umowy ustaliły, że nakłady zostaną zrekompensowane zaniżonym czynszem i powód nie będzie miał roszczenia o ich zwrot.

Wskazując na powyższe zarzuty wnosił o:

- uchylenie zaskarżonego wyroku i zasądzenie od pozwanego Powiatu (...) na rzecz powoda J. W. kwoty 394.005 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 26 stycznia 2011 r. do dnia zapłaty;

- zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa prawnego, według norm przepisanych za obie instancje.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja zasługiwała na uwzględnienie w całości.

Sąd Okręgowy prawidłowo ustalił okoliczności faktyczne sprawy; Sąd Apelacyjny te ustalenia jako znajdujące oparcie w zgromadzonym materiale dowodowym podziela i przyjmuje za własne.

Mimo to zasadnie skarżący zarzucił w apelacji naruszenie przez Sąd I instancji art. 233 § 1 k.p.c. oraz art. 65 § 2 k.c. i nieuzasadnione przyjęcie, iż powód i pozwany Powiat (...) uzgodnili w czasie zawierania umowy dzierżawy, że poniesione przez powoda nakłady w kwocie 300.000 zł będą podlegały zaliczeniu na poczet czynszu dzierżawnego przez okres 10 lat i że nie będzie miał on roszczenia o ich zwrot.

W sprawie bezsporne było, że w dniu 25 stycznia 2001 r. pomiędzy Powiatem (...) a J. W. została zawarta umowa dzierżawy na okres 10 lat - od dnia 25 stycznia 2001 r. do 31 grudnia 2010 r. nieruchomości położonej w A. przy ul. (...) nad jeziorem B. oznaczonej numerem geodezyjnym (...). W umowie postanowiono, że może być ona rozwiązana za zgodą obu stron w każdym terminie (§ 1), że strony dopuszczają możliwość przyznania dzierżawcy prawa pierwokupu nieruchomości (§ 2), że wydzierżawiający zobowiązuje dzierżawcę do zainwestowania środków finansowych w wysokości 300.000 zł celem dostosowania obiektu do pełnej użyteczności w przeciągu 3 lat, tj. do końca 2003 r. i przedstawienia dokumentacji potwierdzającej wysokość poniesionych nakładów (§ 3). Ustalono również, że w przypadku nie wywiązania się dzierżawcy z powyższego obowiązku umowa zostanie rozwiązana bez wypowiedzenia, a dzierżawca będzie zobowiązany do uiszczenia umownej kwoty odszkodowania w wysokości 20% zadeklarowanej kwoty 300.000 zł (§ 3). W § 4 dzierżawca został zobowiązany do uiszczania wszelkiego rodzaju zobowiązań wynikających z dzierżawy, w tym podatku od nieruchomości, a w § 5 do nie przekazywania bez zgody wydzierżawiającego w całości lub w części praw wynikających z umowy na rzecz osób trzecich. Teren dzierżawy miał być wykorzystywany wyłącznie na cele określone w § 1 umowy (§ 6,) dzierżawca miał udostępniać obiekt wszystkim zainteresowanym (§ 7), a z uwagi na fakt, że wydzierżawiony obiekt jest wpisany do rejestru zabytków dzierżawca miał obowiązek uzgadniania wszelkiego rodzaju robót, w tym budowlanych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (§ 8), ewentualne spory wynikające z niniejszej umowy rozstrzygać miał sąd właściwy dla wydzierżawiającego (k. 6-7).

Umowę tę zakwestionował Skarbnik Powiatu i wystąpił pismem z dnia 12 lutego 2001 r. do zarządu Powiatu w A. o jej zmianę. Wskazał, że zawiera ona uregulowania niekorzystne dla powiatu z uwagi na brak określenia wielkości czynszu, co powoduje konieczność płacenia podatku VAT od kwoty nakładów zadeklarowanej przez dzierżawcę tj. 300.000 zł, że § 4 nie określa rodzaju wydatków jakie będzie ponosił Powiat (...) i które ma zwracać dzierżawca, w tym podatku od nieruchomości. Z uwagi na powyższe Skarbnik wnosił o ustalenie wysokości czynszu i wprowadzenia tego zobowiązania dzierżawcy do umowy oraz zmianę § 4 przez określenie jakie wydatki będą ponoszone przez Powiat i określenie że będą zwracane przez dzierżawcę.

Zarząd Powiatu na posiedzeniu w dniu 15 lutego 2001 r. zaakceptował wniosek Skarbnika, ustalił czynsz dzierżawny na kwotę 150 zł i upoważnił Starostę oraz J. B. (1) do podpisania aneksu (k. 144 - 146).

Aneks podpisano 15 lutego 2001 r., a więc 3 tygodnie po zawarciu umowy dzierżawy i ustalono, że od 1 lutego 2001 r. dzierżawca będzie w terminie do 20 dnia każdego miesiąca uiszczał czynsz na rzecz wydzierżawiającego w kwocie 150 złotych miesięcznie powiększoną o podatek VAT, że czynsz za miesiąc luty 2001 r. będzie płatny do 20 marca 2001 r., że dzierżawca będzie obowiązany uiszczać wszelkiego rodzaju zobowiązania wynikłe z dzierżawy, w tym podatek od nieruchomości w terminie 14 dni od otrzymania noty lub faktury wystawionej przez wydzierżawiającego (k. 8).

Kolejnym aneksem z 15 stycznia 2003 r. zmieniono § 4 umowy dzierżawy z 25 stycznia 2001 r. i ustalono, że od 1 stycznia 2003 r. dzierżawca będzie w terminie do 20 każdego miesiąca uiszczać na rzecz wydzierżawiającego kwotę miesięcznego czynszu w wysokości 376 zł, w tym podatek VAT 22% (k. 9).

Nie było też w sprawie sporu co do tego, że powód wykonał swoje zobowiązanie z umowy w zakresie zainwestowania kwoty 300.000 złotych i że w rzeczywistości wydał kwotę 411.921,07 złotych (k. 10 - 20), co zostało potwierdzone przez Starostę Powiatu pismem z dnia 29 marca 2004 r. (k. 21).

Niekwestionowaną okolicznością był także fakt, że po zakończeniu umowy dzierżawy powód zwrócił jej przedmiot pozwanemu, co potwierdził protokół przekazania z dnia 13 stycznia 2011 r. (k. 22), przy czym jego wcześniejsze wnioski z dnia 2 października 2001 r., 21 stycznia 2003 r. i 26 stycznia 2005 r. o zakup przedmiotu dzierżawy nie zostały uwzględnione (k. 45, k. 49, 52 - 53 akt sprawy I C 588/05) Sądu Okręgowego w Suwałkach). Pismem z dnia 18 stycznia 2011 r. powód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 411.921,07 zł tytułem zwrotu nakładów rzeczowych na przedmiot dzierżawy (k. 23). Pozwany odmówił spełnienia tego żądania (pismo z 25 stycznia 2011 r. - k. 24) i w związku z tym powód wszczął niniejszą sprawę wnosząc o zasądzenie od pozwanego kwoty 411.921,07 zł, a jako podstawę prawną swoich roszczeń wskazał przepis art. 676 k.c. w zw. z art. 694 k.c.

Przypomnieć należy, że zgodnie z 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. Na podstawie art. 694 k.c. przepis ten ma odpowiednie zastosowanie do dzierżawy.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego podkreśla się, że art. 676 k.c., ma charakter regulacji iuris dispositivi, albowiem strony mogą ustalić w umowie inne reguły w zakresie zwrotu nakładów po ustaniu stosunku najmu czy też dzierżawy (wyrok Sądu Najwyższego z 8 lipca 2010 r., II CSK 85/10, LEX nr 602686). Dopuszczalne jest przy tym ustalenie, że wszelkie nakłady dokonane przez stronę korzystającą z cudzej rzeczy na podstawie umowy mogą przyspaść po jej wygaśnięciu stronie oddającej rzecz do używania, zwłaszcza wtedy gdy umówiony czynsz jest niższy od wynikającego z aktualnych relacji rynkowych (wyrok Sądu Najwyższego z 26 czerwca 2009 r., II CSK 69/08, Lex nr 548800). Możliwe jest także zastrzeżenie w umowie, że wartość nakładów poczynionych przez najemcę na rzecz najętą - i to bez względu na ich charakter tj. czy są to nakłady konieczne czy też ulepszenia - zostanie zwrócona przez wynajmującego w ten sposób, że kwota odpowiadająca wartości tych nakładów będzie sukcesywnie potrącona z czynszu najmu tak, że wysokość miesięcznego czynszu będzie pomniejszana nie więcej niż o około 1/4 jego części (wyrok Sądu Najwyższego z 7 kwietnia 2005 r., II CK 565/04, niepubl).

Niewątpliwie więc należy uznać, że sposób rozliczenia się przez strony umowy najmu czy też dzierżawy w związku z nakładami poniesionymi na rzecz wynajętą (wydzierżawioną) pozostawiony jest, w ramach swobody zawierania umów, woli stron, które mogą samodzielnie go uregulować, odmiennie niż przewiduje to art. 676 k.c.

W ocenie Sądu Apelacyjnego w niniejszej sprawie należało zatem ustalić czy powód J. W. oraz pozwany Powiat (...) w zawartej w dniu 25 stycznia 2001 r. umowie dzierżawy, zmienionej aneksem z 15 lutego 2001 r. oraz 15 stycznia 2003 r. uregulowały sposób rozliczenia się z poniesionych przez powoda nakładów na przedmiot dzierżawy, odmiennie niż to przewiduje art. 676 k.c.

W tym miejscu należy odwołać się do treści art. 65 k.c., zgodnie z którym oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje (§ 1). W umowie należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego wskazano, że konsekwencją unormowania z art. 65 k.c. jest konieczność dokonywania wykładni umów na trzech poziomach, tj. ustalenia literalnego brzmienia umowy, ustalenia treści oświadczeń woli przy zastosowaniu reguł określonych w art. 65 § 1 k.c. oraz ustalenie sensu złożonych oświadczeń woli poprzez odwołanie się do zgodnego zamiaru stron i celu umowy (por. wyrok Sądu Najwyższego z 19 stycznia 2011 r. V CSK 204/10 niepubl.).

O zasadach dokonywania wykładni oświadczeń woli Sąd Najwyższy szczegółowo wypowiedział się w wyroku z 8 października 2004 r., V CK 670/03 (OSNC 2005, Nr 9, poz. 162), w którym stwierdził, że przyjęta na tle art. 65 k.c. tzw. kombinowana metoda wykładni w przypadku oświadczeń woli składanych innej osobie przyznaje pierwszeństwo temu znaczeniu oświadczenia, które rzeczywiście nadawały mu obie strony w chwili jego złożenia (subiektywny wzorzec wykładni). Pierwszeństwo to jest wyprowadzane z zawartego w art. 65 § 2 k.c. nakazu badania raczej, jaki był zgodny zamiar stron umowy, aniżeli opierania się na dosłownym brzmieniu umowy (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 29 czerwca 1995 r. III CZP 66/95, OSNC 1995, Nr 12, poz. 168). To, jak same strony rozumiały oświadczenie woli w chwili jego złożenia można wykazywać wszelkimi środkami dowodowymi. Prowadzeniu wszelkich dowodów w celu ustalenia, jak strony rzeczywiście rozumiały pisemne oświadczenie woli nie stoi na przeszkodzie art. 247 k.p.c., gdyż dowody zgłaszane dla wykazania tych okoliczności nie są skierowane przeciwko osnowie lub ponad osnowę dokumentu, a jedynie służą jej ustaleniu w drodze wykładni (por. orzeczenia Sądu Najwyższego z 18 września 1951 r. C 112/51, OSN 1952, Nr 3, poz. 70 i z 4 lipca 1975 r., III CRN 160/75, OSPiKA 1977, Nr 1, poz. 6), wyrok Sądu Najwyższego z 5 marca 2008 r., V CSK 418/07, Lex nr 57736). Na rozumienie to może wskazywać także zachowanie się stron (np. sposób wykonania umowy) już po złożeniu oświadczenia woli (por. wyrok Sądu Najwyższego z 17 lutego 1998 r., I PKN 532/97, OSNAPiUS 1999, Nr 3, por. 81).

Zgodnie z art. 65 § 1 k.c., oprócz kontekstu językowego, przy interpretacji oświadczenia woli powinno się brać pod uwagę także okoliczności złożenia oświadczenia woli, czyli tzw. kontekst sytuacyjny, na który składają się w szczególności dotychczasowe doświadczenia stron (por. wyrok Sądu Najwyższego z 4 lipca 1975 r., II CRN 160/75, OSPiKA 1977, Nr 1, por. 6), ich status, przebieg negocjacji (por. wyrok Sądu Najwyższego z 3 września 1998 r.), I CKN 815/97, OSNC 1999, Nr 2, por. 38). Niezależnie od tego z art. 65 § 2 k.c. wynika nakaz kierowania się przy wykładni umowy jej celem; dotyczy to zresztą wszelkich oświadczeń woli składanych innej osobie (por. uchwałę Sądu Najwyższego z 11 września 1997 r. III CZP 39/97, OSNC 1997, Nr 12, por. 191). Nie jest konieczne, aby był to cel uzgodniony przez strony, wystarcza cel zamierzony przez jedną stronę, który jest wiadomy drugiej. Wątpliwości interpretacyjne, które nie dają się usunąć w drodze ogólnych dyrektyw wykładni oświadczeń woli, powinny być rozstrzygnięte na niekorzyść strony, która zredagowała tekst je wywołujący (in dubio contra proferentem). Ryzyko nie dających się usunąć w drodze ogólnych dyrektyw wykładni oświadczeń woli niejasności tekstu umowy powinna ponieść ta strona, która tekst zredagowała (wyrok Sądu Najwyższego z 6 lipca 2013 r. NCSK 1/13, LEX 1375459).

W wyroku z 23 maja 2013 r. I CSK 569/12 Lex nr 1253066 Sąd Najwyższy dodatkowo wskazał, że uwzględnienie rzeczywistej woli stron zawierających umowę, zgodnie z art. 65 § 2 k.c., wymaga zbadania nie tylko konkretnego

postanowienia umowy, ale analizy jej całości: innymi słowy wskazane jest przyjmowanie takiego sensu oświadczenia woli, które uwzględnia logikę całego tekstu.

W wyroku z 12 sierpnia 2013 r. (I ACa 342/13, Lex nr 1363290) Sąd Apelacyjny w Łodzi wyraził pogląd, że dyrektywa integracyjna z art. 65 § 1 k.c. w oparciu o którą należy wyklądać znaczenia oświadczeń woli nie służy jednak do korygowania, czy też uzupełniania treści oświadczeń woli o elementy nie wynikające z umowy. Stanowisko to należy w pełni zaaprobować.

W ocenie Sądu Apelacyjnego ani z literalnego brzmienia umowy zawartej między stronami w dniu 25 stycznia 2001 r., ani też według subiektywnego wzorca wykładni, tj. tak jak rozumiały to oświadczenie woli same strony, ani też okoliczności złożenia oświadczenia woli i cel umowy nie dają podstaw do przyjęcia, że zostało między stronami uzgodnione, że nakłady wyłożone przez powoda w kwocie 300.000 zł na przedmiot dzierżawy będą podlegały zaliczeniu na poczet czynszu dzierżawnego za okres 10 lat trwania dzierżawy i nie będą podlegały zwrotowi.

Podkreślić bowiem należy, że takiego uregulowania nie ma w ogóle w żadnym z postanowień zawartej w dniu 25 stycznia 2001 r. umowy.

W umowie tej, jak już wskazywano wyżej, strony określiły jedynie przedmiot umowy, czas jej trwania, dopuściły możliwość przyznania dzierżawy prawa pierwokupu przedmiotowej nieruchomości, nałożyły na dzierżawcę obowiązek uiszczania wszelkiego rodzaju zobowiązań wynikających z dzierżawy, w tym podatku od nieruchomości oraz obowiązek zainwestowania kwoty 300.000 zł celem dostosowania obiektu do pełnej użyteczności w przeciągu 3 lat z zastrzeżeniem, w razie nie wywiązania się z tego obowiązku, do uiszczenia kary umownej w kwocie 20% z 300.000 zł (k. 6-7).

W aneksie sporządzonym po 3 tygodniach tj. 15 lutego 2001 r. z inicjatywy Skarbnika powiatu sprecyzowano § 4 umowy dotyczący obowiązków finansowych dzierżawcy przez uiszczenie czynszu 150 zł powiększonego o podatek VAT oraz uiszczenia podatku od nieruchomości w terminie 14 dni od otrzymania noty lub faktury wystawionej przez wydzierżawiającego (k. 8).

Żadne zatem z postanowień powyższej umowy nie odnosiło się do sytuacji jaka miałaby nastąpić, w zakresie rozliczenia nakładów, po zakończeniu umowy dzierżawy. Dopuszczono jedynie możliwość przyznania dzierżawcy prawa pierwokupu nieruchomości (§ 2 umowy z 25 stycznia (...). - k. 6).

Według Sądu Apelacyjnego, wbrew stanowisku Sądu I instancji, nie można uznać, że z faktu, iż umowa z 25 stycznia 2001 r. nie precyzowała w § 4 obowiązków finansowych dzierżawcy wynikających z dzierżawy należy wywieść, że zamiarem stron było pozostawienie nakładów powoda po zakończeniu umowy wydzierżawiającemu bez żadnego ekwiwalentu.

Zauważyć bowiem należy, że już po 3 tygodniach zawarto aneks do umowy i obciążono dzierżawcę obowiązkiem uiszczenia czynszu w kwocie 150 zł netto plus podatek VAT oraz obowiązkiem płacenia podatków, po przedstawieniu noty przez wydzierżawiającego.

Brak jest również dowodów, że czynsz określony na 150 zł netto powiększony o podatek VAT i inne podatki był „symboliczny”.

Zwrócić bowiem należy uwagę, że w momencie przejęcia przez dzierżawcę budynek oraz znajdujący się przy nim pomost stanowiły ruinę, z których nie można było korzystać. Dopiero zainwestowanie przez powoda kwoty ponad 400.000 zł doprowadziło do przywrócenia obiektu do pierwotnego stanu, zgodnie z wymaganiami Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i umożliwiło wykorzystywanie go zgodnie z przeznaczeniem. Pozwany nie przedstawił dowodów, że w okresie modernizacji i remontu obiektu na wolnym rynku mógłby uzyskiwać czynsz dzierżawny w kwocie wyższej niż ustalona w aneksie z 15 lutego 2001 r. kwota 150 zł netto powiększona o podatek VAT i inne podatki.

Zauważyć przy tym należy, że po zakończeniu remontu od 1 stycznia 2003 r. czynsz podniesiono do 376 zł brutto, w tym podatek VAT (k. 9).

Według Sądu Apelacyjnego gdyby wolą stron było powiązanie nakładów, które miał ponieść powód z uiszczanym przez niego czynszem dzierżawnym wyrażono by to bądź w pierwotnej umowie, bądź w aneksie do niej z 15 lutego 2001 r., kiedy ustalono stawkę czynszu.

Zwrócić także trzeba uwagę, że gdyby kwota 300.000 zł, do której zainwestowania zobowiązał się dzierżawca miała stanowić równowartość czynszu dzierżawnego, który miałby uiszczać on w ciągu 10 lat, to jego stawka miesięczna miałaby wynosić 2.500 zł miesięcznie (300.000 : 10 : 12). W sprawie brak jest jakichkolwiek dowodów, że taki czynsz pozwany mógłby uzyskać gdyby wydzierżawił tę nieruchomość innemu podmiotowi. Ze złożonych do akt dokumentów wynika, że w 2011 r. dopiero po drugim przetargu pozwany przekazał przedmiotową nieruchomość, już w stanie odremontowanym, nowemu dzierżawcy za kwotę 6.400 zł netto rocznie, a więc po 533 zł miesięcznie (k. 154 - 157).

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, w świetle powyższego, brak jest jakichkolwiek podstaw do przyjęcia, że powód miałby godzić się na opłacenie w okresie 10 lat wcześniej czynszu dzierżawnego w kwocie aż 2.500 zł miesięcznie i w ten sposób rozliczać się z pozwanym z poniesionych nakładów, jak też dodatkowo uiszczać czynsz ustalony w kolejnych aneksach.

Nie można przy tym pominąć, że w ogłoszeniu Zarządu Powiatu o przetargu na dzierżawę wskazywano, że wysokość opłaty z tytułu dzierżawy ma być nie niższa niż podatki lokalne (k. 208). Oznacza to, że Zarząd Powiatu zdawał sobie sprawę, że opłaty z tytułu dzierżawy nie będą zbyt wysokie.

Według też Sądu Apelacyjnego pozwany niezasadnie wskazuje, że powód w rzeczywistości nie uiszczał podatków i że zapłacił za to Powiat A. w łącznej kwocie 34.751,44 zł, podczas gdy wysokość czynszu dzierżawnego wyniosła 33.186,24 zł netto (k. 104).

Należy jednak zauważyć, że pozwany pomimo ustaleń zawartych w aneksie do umowy, ani razu w ciągu 10 lat nie przedstawił powodowi żadnej noty czy faktury, która stanowiłaby dla niego podstawę opłaty podatku. Trzeba więc przyjąć, że pozwany z własnej woli nie domagał się od powoda zwrotu tego podatku, co nie może obciążać powoda.

Odnośnie różnicy między kwotą podatku jaki zapłacił za powoda pozwany, a sumą czynszu dzierżawnego uiszczoną w ciągu 10 lat przez powoda trzeba stwierdzić, że wynosi ona tylko 1.565,20 zł (156,52 zł rocznie).

Tak niewielka różnica nie może uzasadniać stanowiska, że pozwany miałby w zamian za nią zatrzymać bez rozliczenia się nakłady powoda o wartości 300.000 zł.

W przekonaniu Sądu Apelacyjnego także zapis o karze umownej w wysokości 20% od zadeklarowanej kwoty do zainwestowania tj. 300.000 zł (§ 3 umowy - k. 6-7) nie uzasadnia przyjęcia, że może ona pełnić funkcję wynagrodzenia za użytkowanie przez powoda nieruchomości w razie nie poczynienia przez niego nakładów.

Według Sądu II instancji stanowiła ona raczej instrument mobilizujący powoda do wykonania zobowiązania zawartego w umowie, tj. wyłożenie ustalonej kwoty 300.000 zł. Nie spełnienie tego obowiązku prowadziłyby bowiem do natychmiastowego rozwiązania umowy i obciążało powoda bardzo wysoką karą umowną.

W ocenie też Sądu Apelacyjnego dowody zgromadzone w sprawie, w postaci zeznań świadków, przesłuchania stron i dokumentów z okresu negocjacji przed zawarciem umowy, nie uprawniają do uznania, że strony zawierając umowę o treści jak na k. 6-7 akt miały zgodny zamiar, że nakłady J. W. określone w § 3 umowy nie będą podlegały rozliczeniu po zakończeniu 10 letniego okresu dzierżawy.

Z prawidłowych ustaleń Sądu I instancji wynika, że zawarcie umowy dzierżawy pomiędzy stronami zostało poprzedzone uchwałą Rady Powiatu w A. z 10 listopada 2000 r. o przeznaczeniu do oddania w dzierżawę na 10 lat nieruchomości nr (...) położonej w A. (k. 41). oraz przedstawieniem wykazu nieruchomości stanowiącej własność Powiatu (...) do wydzierżawienia. Wskazano w nim, że wysokości opłat z tytułu dzierżawy ma być do negocjacji oraz

że istnieje możliwość zawarcia umowy na zaliczenie kosztów niezbędnego remontu w poczet czynszu dzierżawnego (k. 107). Następnie Zarząd Powiatu w A. zamieścił ogłoszenie o pisemnym przetargu na dzierżawę przedmiotowej nieruchomości i wskazał, że oferty należy składać do 11 grudnia 2000 r. oraz, że oferta powinna zawierać wysokość opłat z tytułu dzierżawy (nie mniejszą niż podatki lokalne), wielkość środków finansowych jakie dzierżawca przeznaczy na remont obiektu oraz zobowiązanie do przestrzegania przepisów o ochronie zabytków (k. 208). Po tym ogłoszeniu wpłynęły 2 oferty - jedna państwa O. (k. 45) oraz oferta powoda (k. 44).

Powód zaznaczył, że przedkłada ofertę zakupu lub dzierżawy, zaoferował 300.000 zł na wykonanie remontu kapitalnego budynku i doprowadzenie go do użyteczności i funkcjonowania wypożyczalni i reklamy sprzętu pływającego produkowanego w przedsiębiorstwie powoda. Szczegółowe warunki dzierżawy lub zakupu miały być ustalone w umowie (k. 44).

Następnie 11 grudnia 2000 r. powód sprecyzował ofertę i określił jak będzie wykorzystywał budynek z działką, że będzie płacił podatki, że przewiduje poniesienie wydatków w kwocie 300.000 zł i będzie przestrzegać przepisów w zakresie ochrony zabytków obiektu (...), objętego nadzorem konserwatora zabytków (k. 46).

15 grudnia 2000 r. komisja przetargowa wybrała ofertę powoda argumentując, że stwarza on większą gwarancję na zainwestowanie niezbędnych środków finansowych a tym samym w krótkim terminie doprowadzenia obiektu do prawidłowego funkcjonowania (k. 42 - 43).

21 grudnia 2000 r. powód skierował do pozwanego pismo, w którym przedłożył propozycję zobowiązań stron do umowy na dzierżawę. Zaproponował okres trwania umowy na 10 lat, stawkę za m² gruntu w wysokości podatków gruntowych, wyłączenie z opłat w okresie remontu budynku, gwarancję dla dzierżawcy prawa pierwokupu przedmiotu umowy, skrócenie okresu dzierżawy w przypadku zgody stron i deklaracji zakupu przez powoda, przy czym podstawą ceny nabycia przez powoda miał być wycena sporządzona przez rzeczoznawcę przed podpisaniem umowy dzierżawy, okres wypowiedzenia umowy określił na 1 rok, przy czym w wypadku wypowiedzenia przez Starostę miały być zwrócone poniesione przez powoda koszty modernizacji - remontu (k. 47).

Propozycje te nie zostały uwzględnione przez Zarząd Powiatu (protokoły z posiedzeń z 18 stycznia 2001 r. - k. 151 - 153, oraz z 25 stycznia 2001 r. - k. 148 - 150) i ostatecznie zgodzono się na projekt umowy dzierżawy w kształcie jaki został podpisany przez strony (k. 6-7).

Według Sądu Apelacyjnego pismo z dnia 21 grudnia 2000 r., obrazuje rzeczywiste zamiary powoda względem wydzierżawianej nieruchomości. Wynika z niego jasno, że dążył on do zakupienia w przyszłości tej nieruchomości za cenę według stanu sprzed podpisania umowy dzierżawy. Powód chciał też, aby zagwarantować mu prawo pierwokupu i możliwość skrócenia okresu dzierżawy, w sytuacji gdy zadeklaruje on zamiar zakupienia nieruchomości.

Zdaniem Sądu II instancji powód z uwagi na zaangażowanie w remont i modernizację dużych, własnych środków finansowych i zamiar zakupu nieruchomości w ogóle nie przewidywał możliwości wcześniejszego wypowiedzenia umowy z własnej inicjatywy. Z tego też względu w piśmie z 21 grudnia 2000 r. proponował w umowie dzierżawy zobowiązanie Powiatu do zwrotu nakładów, gdyby to Powiat wypowiedział umowę dzierżawy (k. 47). Nie oznacza to jednak, że powód zamierzał zrezygnować z rozliczenia swoich nakładów, gdyby umowa zakończyła się z upływem okresu, na który została zawarta, a nie doszłoby do sprzedaży mu przez Powiat spornej nieruchomości.

Zauważyć należy, że bezskuteczne starania o zakupienie przedmiotu dzierżawy powód podjął już 2 października 2001 r., a następnie 21 stycznia 2003 r. oraz 28 stycznia 2005 r.

W ocenie Sądu Apelacyjnego Sąd I instancji niezasadnie argumentuje, że skoro powód w piśmie z 2 października 2001 r. (k. 45 - 46 akt I C 588/05) uzasadniając zamiar zakupu dzierżawionej nieruchomości wskazywał, że niezbędne nakłady są większe niż zakładano w dacie zawarcia umowy dzierżawy „a trudno oczekiwać na pokrycie różnicy kosztów remontu przez wydzierżawiającego”, to przyjmował, że wydzierżawiający nie będzie zobowiązany do zwrotu nakładów do kwoty 300.000 zł.

Zapis ten, zdaniem Sądu II instancji, świadczy jedynie o tym, że w ramach umowy dzierżawy powód zobowiązał się zainwestować tylko kwotę 300.000 zł, a skoro okazało się że należy wyłożyć wyższą kwotę to chciał już zostać właścicielem nieruchomości. Powiatu zaś nie było stać na wyłożenie środków na uzupełnienie kosztów remontu i dlatego w piśmie jest sformułowanie, że „trudno oczekiwać na pokrycie przez wydierżawiającego różnicy kosztów remontu”.

Według też Sądu Apelacyjnego żądanie zwrotu całości nakładów zgłoszone przez powoda w sprawie I C 588/05 Sądu Okręgowego w Suwałkach wraz z żądaniem rozwiązania umowy dzierżawy wobec braku możliwości zapewnienia dojazdu do dzierżawionej nieruchomości przez tereny (...) nie przekonuje, że w sytuacji zakończenia umowy dzierżawy, a bez sprzedaży jej przedmiotu na rzecz powoda nie miałby on roszczeń o zwrot nakładów.

W ocenie Sądu II instancji zeznania przesłuchanych w sprawie świadków K. C., jak też C. S. - pracownika powoda wyraźnie wskazują, że zamiarem powoda było zakupienie wydierżawionej nieruchomości. Świadek K. C. zeznał, że docelowo chcieli kupić tę nieruchomość dla Ś., w umowie nie było żadnych zapisów o zwrocie nakładów, nie było też mowy o zwracaniu nakładów i on rozumiał to tak, że po zakończeniu dzierżawy dzierżawca ma zabrać swoje nakłady, były założenia że to kupią, a skoro nie doszło do sprzedaży to Starostwo powinno zwrócić nakłady (k. 123 odw.).

Świadek C. S. również zeznał, że powód chciał kupić obiekt i chciał mieć prawo pierwokupu, kwestia zwrotu nakładów jak w piśmie z k. 47 nie została w umowie uwzględniona (k. 124 odw.).

Również powód w wyjaśnieniach informacyjnych (k. 122 - 123) oraz przesłuchany w charakterze strony (k. 183 i nagranie) podkreślił, że poprzedni starosta prosił go, aby pomógł coś zrobić z (...), który był ruiną. Na początku była dyskusja o nakładach, prawie pierwokupu. Mówiono, że to będzie jego, że będzie mógł to kupić. Nie było mowy, że nakłady będą rozliczone w ramach czynszu, bo gdyby to było przedmiotem dyskusji to by takiej umowy nie zawierał. Zakładali, że kupią obiekt i dlatego nie naciskał przy podpisywaniu umowy na kwestię rozliczenia nakładów. W umowie nie wpisano ani, że się rozliczą, ani też, że nie. Nielogiczne jest uznanie, że nakłady miałyby być rozliczone czynszem dzierżawnym, bo to jest zbyt wysoka kwota. Powiat chciał się pozbyć obiektu, bo miał z tym problem.

Z zeznań świadka K. A., który w dacie zawierania umowy dzierżawy był przewodniczącym Rady Powiatu wynikało, że intencją Rady było trwałe zagospodarowanie tej nieruchomości. Obiekt był zniszczony, został przekazany nieodpłatnie powiatowi. W rozmowach pojawiła się intencja znalezienia właściciela, który zechce tam zainwestować swoje pieniądze. Rok później na sesji Rady Powiatu stanął problem sprzedaży, ale w głosowaniu wniosek został odrzucony. W dyskusjach Rady była intencja trwałego rozwiązania problemu, czyli sprzedaży tego majątku i taki sygnał był przekazany Zarządowi. Była chyba jakaś przeszkoda do sprzedaży i dlatego uchwalili dostatecznie długi okres do zarządzania majątkiem po to, aby doprowadzić do jego rozkwitu, a potem być może do sprzedaży. Interes powiatu polegałby na tym, aby pozbyć się tzn. aby obiekt był doinwestowany i mógł pełnić funkcję gospodarczą, społeczną. Świadek nie pamiętał zapisów umowy, ale zeznał, że biorąc pod uwagę intencję Rady winno tam się znaleźć prawo pierwokupu (k. 125 odw.).

Świadkowie J. B. i C. K., którzy podpisywali umowę dzierżawy, a których zeznania Sąd I instancji uznał za miarodajne i stanowiące podstawę ustaleń, nie byli pewni treści zawartej umowy.

Świadek J. B. podał, że prawdopodobnie było to nieodpłatne korzystanie przez 10 lat w zamian za remont. Przez nieodpłatne korzystanie rozumie, że powód mógł korzystać w ramach włożonego w remont wkładu. Powinno to być w umowie wyraźnie zapisane. Aneks był zawarty bo ustalono czynsz, nie pamięta dlaczego była potrzeba ustalenia czynszu, nie przypomina sobie, żeby zarząd zobowiązał się do zwrotu nakładów powodowi. Była mowa nawet na sesji, że powód wyremontuje obiekt i przez 10 lat będzie korzystał nieodpłatnie, ale potem nie przypomina sobie sprawy aneksu. Nie pamięta czy była wzmianka o pierwokupie. Według ludzkiego podejścia tak powinno być, ale trudno świadkowi powiedzieć czy tak się stało (k. 126 - 126 odwrót).

Świadek C. K. - były starosta powiatu pamiętał, że była zawarta wieloletnia umowa dzierżawy, powód miał zainwestować czy wyremontować budynek, ale szczegółów świadek nie znał. Powód na pewno ten remont wykonał, ale świadek nie pamięta jak to zostało rozliczone. Świadek nie potrafił powiedzieć (a to on podpisywał umowę) jaka była intencja i wola powiatu w zakresie rozliczenia poniesionych nakładów. Generalnie chodziło o to, żeby budynek przywrócić do stanu używalności, aby powiat miał wyremontowany budynek, a powód mógł z niego korzystać. Sądzi, że nie było dyskusji na temat zwrotu nakładów. Nie pamięta co miało być z nakładami w przypadku zakończenia dzierżawy. Zawarto aneks bo być może przeoczono brak opłaty czynszowej. Z treści umowy wynika, że Zarząd i (...) mieli na względzie, że po terminie obowiązywania umowy i kiedy już będzie można się tego pozbyć, nabędzie to powód (k. 127 - 127 odwrót).

Zeznania świadka W. L. oraz obecnego starosty F. W. nie wniosły nic istotnego do sprawy, albowiem pierwszy z nich jako były pracownik powoda, a następnie wicestarosta wyłączył się od dyskusji dotyczącej umowy z powodem (k. 128), zaś drugi nie pełnił swojej funkcji w okresie podpisywania umowy (k. 483), jakkolwiek świadek ten potwierdził, że „umowa ta jest fatalna”.

Wobec powyższego Sąd Apelacyjny uznał, że wykładnia zawartej między stronami w dniu 25 stycznia 2001 r. umowy dzierżawy ani według jej literalnej treści, ani też przez badanie treści oświadczeń woli przy zastosowaniu reguł z art. 65 § 1 k.c., jak też przez odwołanie się do zgodnego zamiaru stron i celu umowy nie dawała podstaw do uznania, że strony ustaliły jakikolwiek sposób rozliczenia nakładów poniesionych przez powoda, w tym zwłaszcza, iż nakłady te w kwocie 300.000 zł miały być zaliczone na poczet czynszu dzierżawnego.

Omówiony wyżej materiał dowodowy zgromadzony w sprawie wskazuje, że zamiarem powoda było zakupienie przedmiotowej nieruchomości i to z tego względu zdecydował się na zainwestowanie znacznej kwoty ponad 400.000 zł w odrestaurowanie zniszczonego budynku (...) i odbudowę pomostu. W związku z planami zakupu nieruchomości nie przewidywał on, że dojdzie do zwrotu przez niego przedmiotu dzierżawy i zawierając umowę nie dążył do uregulowania zagadnienia rozliczenia nakładów. Nie oznacza to jednak, że takiego roszczenia się zrzekł, albo zgodził na zaliczenie go w wysokości czynszu, który i tak uiszczal zgodnie z zawartymi aneksami.

Z zeznań byłego starosty powiatu C. K. oraz byłego przewodniczącego Rady Powiatu K. A. wynikało, że pozwane Starostwo chciało „pozbyć” się nieruchomości, którą otrzymało w darowiźnie od (...), albowiem nie posiadało środków finansowych na doprowadzenia do właściwego stanu znajdujących się na niej obiektów. Przekonano więc powoda do zainwestowania w tę nieruchomość, a do umowy dzierżawy wpisano zastrzeżenie o dopuszczonym prawie pierwokupu. Nie uregulowano jednak zagadnienia rozliczenia nakładów powoda, na wypadek gdyby nie doszło do sprzedaży mu nieruchomości i gdyby musiał on zwrócić ją po zakończeniu dzierżawy.

W tym stanie rzeczy Sąd Apelacyjny, wbrew stanowisku Sądu I instancji, przyjął, że zawarta pomiędzy stronami umowa dzierżawy z dnia 25 stycznia 2001 r., aneksowana 15 lutego 2001 r. i 15 stycznia 2003 r. nie zawierała postanowień dotyczących rozliczeń po zakończeniu okresu dzierżawy z tytułu poniesionych przez powoda nakładów.

W związku z tym do rozstrzygnięcia sporu zaistniałego między stronami musi mieć zastosowanie przepis art. 676 k.c. w zw. z art. 694 k.c. dający uprawnienie dzierżawcy żądania od wydzierżawiającego zwrotu ulepszeń, w razie ich zatrzymania przez wydzierżawiającego, za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu.

Należy podkreślić, że w powyższym przepisie wskazuje się na zwrot ulepszeń, a więc takich nakładów, które zwiększają wartość rzeczy w chwili jej zwrotu wydzierżawiającemu.

W niniejszej sprawie nie było sporu co do tego, że obliczona przez biegłego A. T. kwota 394.005 złotych (k. 418-426) wyraża wartość ulepszeń dokonanych przez powoda na przedmiot dzierżawy według stanu z daty zwrotu nieruchomości (oświadczenia pełnomocnika pozwanego na rozprawie apelacyjnej - k. 522, nagranie 00:18:50). Niekwestionowany bowiem był fakt, że powód przejął obiekt w stanie bardzo zdewastowanym i że pod nadzorem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w pełni go odrestaurował. Zakres i koszt wykonanych przez powoda prac

nigdy nie był przez pozwanego podważany, a wręcz przeciwnie taki obowiązek został nałożony na powoda w zawartej umowie dzierżawy.

Z uwagi na powyższe Sąd Apelacyjny uznał, że powodowi należy się od pozwanego pełna kwota 394.005 złotych, a nie tylko 94.005 złotych uwzględniona przez Sąd I instancji, tytułem zwrotu wartości pozostawionych pozwanemu ulepszeń.

Wobec tego Sąd II instancji na mocy art. 386 § 1 k.p.c. uwzględniając zarzuty i wnioski apelacji zmienił zaskarżony wyrok i podwyższył zasądzoną od pozwanego na rzecz powoda kwotę do 394.005 złotych.

O kosztach procesu za I instancję Sąd orzekł na mocy art. 100 zd. 2 k.p.c. obciążając nimi pozwanego w całości albowiem żądanie powoda zostało uwzględnione niemal w całości. Na koszty powoda złożyły się: 20.597 zł opłata, 1.500 zł zaliczka i 7.217 zł koszty zastępstwa procesowego obliczone na podstawie § 6 ppkt 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych ... (Dz. U. t.j. 2013 poz. 490), co dało łącznie 29.314,00 zł. Taką też kwotę Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda. Sąd obciążył też pozwanego brakującymi wydatkami w sprawie w kwocie 2.301,61 zł (koszty stawiennictwa świadków, częściowo koszty opinii biegłych 2.083,69 zł- k. 314 i 27,21 zł k. 393).

O kosztach procesu za instancję odwoławczą Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z § 6 ppkt 7 i § 12 ust. 1 ppkt 2 wskazanego wyżej rozporządzenia obciążając nimi pozwanego jako przegrywającego sprawę. Na łączną kwotę 20.400 zł należnych powodowi złożyły się: 15.000 zł opłata oraz 5.400 zł koszty zastępstwa procesowego.