

Sygn. akt I ACa 616/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 lutego 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Agnieszka Sołtyka
Sędziowie:	SA Dariusz Rystał (spr.) SO del. Wiesława Buczek-Markowska
Protokolant:	sekr. sądowy Magdalena Stachera

po rozpoznaniu w dniu 23 stycznia 2014 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa K. P.

przeciwko Gminie Miasto S.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 20 czerwca 2013 r., sygn. akt I C 947/09

uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Szczecinie, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

Dariusz Rystał Agnieszka Sołtyka Wiesława Buczek-Markowska

Sygn. akt I ACa 616/13

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 31 lipca 2009 r. K. P. wystąpiła przeciwko Gminie Miastu S. o zapłatę kwoty 425.484,38 zł, w tym kwoty 421.136,63 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty oraz kwoty 4.347,75 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 7 maja 1999 r. do dnia zapłaty. Powódka wniosła także o zasądzenie od pozwanej kosztów procesu.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że od 7 maja 1999 r. korzystała z lokalu użytkowego położonego w S. przy ulicy (...) na podstawie łączącej ją z Gminą umowy najmu, zawartej na czas nieokreślony oraz umowy dzierżawy terenu o

powierzchni 149,03 m⁽²⁾, zawartej na czas określony. Powódka podała, że w umowie strony ustaliły cel użytkowania lokalu jako fitness klub, solarium, salon fryzjersko- kosmetyczny i masażu, basen, saunę, małą gastronomię, sprzedaż artykułów sportowych, odzieży, obuwia, pomieszczenia biurowe, gabinet lekarski. Cel ten został określony i wskazany także w protokole z dnia 16 kwietnia 1999 r. z publicznego przetargu ustnego przeprowadzonego w Urzędzie Miejskim w S. na najem ww. lokalu użytkowego. Pomimo tego, lokal nie nadawał się do użytkowania zgodnie z ustalonym przez strony przeznaczeniem i wymagał ogromnych nakładów ze strony najemcy. Każda z robót została wykonana za uprzednią pisemną zgodą pozwanej. Dnia 17 maja 2001 r. sporządzony został, zaakceptowany przez Gminę, protokół odbioru częściowego robót budowlanych, w którym stwierdzono wykonanie robót zgodnie z projektem technicznym. Pismem z dnia 30 maja 2008 r. powódka wypowiedziała umowę najmu przedmiotowego lokalu użytkowego i umowę dzierżawy terenu - umowy wygasły ze skutkiem prawnym na dzień 31 sierpnia 2008 r. 11 sierpnia 2008 r. powódka wezwała pozwaną do zwrotu równowartości nakładów w łącznej kwocie 421.136,63 zł, jednak pozwana odmówiła, żądając nadto przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego. Lokal ostatecznie został odebrany od powódki w dniu 29 grudnia 2008 r. Powódka podała, że z kosztorysów dotyczących prac wykonanych w przedmiotowym lokalu wynika, że koszty prac remontowo - adaptacyjnych wyniosły 421.136,63 zł i tej kwoty powódka domaga się od pozwanej. Zdaniem K. P. wynajmujący powinien wydać najemcy rzecz w stanie przydatnym do umówionego użytku (fitness klub i inne) i utrzymywać ją w takim stanie przez czas trwania najmu. Przedmiotowy lokal nie nadawał się do tej działalności, na jaką został wynajęty. Według powódki fakt, iż posiadała ona zgodę na wykonanie prac modernizacyjno-remontowych przesądza o tym, że zgodnie z § 11 umowy najmu z dnia 7 maja 1999 r. przysługuje jej zwrot poczynionych nakładów. Żądanie zapłaty kwoty 4.347,75 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 7 maja 1999 r. do dnia zapłaty wywodzi zaś z obowiązku rozliczenia przez pozwaną wpłaconej kaucji.

W piśmie z dnia 9 marca 2011 r. powódka K. P. wskazała, że podstawą powództwa jest przepis 662 § 1 k.c. i art. 667 § 1 k.c. i że powódka nie dokonała żadnej zmiany w lokalu użytkowym przy ul. (...) w S. bez zgody pozwanej. Jako alternatywną podstawę powództwa powódka wskazała art. 405 k.c.

Pismem z dnia 26 października 2012 r. powódka wniosła o zasądzenie na jej rzecz kwoty 425.484,38 zł (jak w pozwie) niezależnie od kwoty nakładów ustalonej przez biegłego na kwotę 243.758,36 zł, a ewentualnie w kwocie nie mniejszej niż 243.758,36 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wytoczenia powództwa, tj. od dnia 31 lipca 2009 r. oraz o zasądzenie kwoty 4.347,75 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 7 maja 1999 r. tytułem obowiązku rozliczenia przez pozwaną wpłaconej przez powódkę kaucji w wysokości trzykrotnego czynszu najmu.

W dniu 11 sierpnia 2009 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym.

W ustawowym terminie Gmina Miasto S.- Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych w S. wniosła sprzeciw od powyższego nakazu zapłaty, wnosząc o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu.

Pozwana zakwestionowała zarówno samą zasadę odpowiedzialności, jak i wysokość dochodzonego roszczenia. Pozwana przyznała, że strony łączyła umowa najmu spornego lokalu oraz dzierżawy terenu przylegającego. Jej zdaniem powódka знаła stan techniczny lokalu i nie wniosła do niego żadnych uwag. Nie stwierdzono takich braków i wad lokalu, do usunięcia których obowiązany jest wynajmujący. Ogłoszenie pozwanej dotyczące publicznego przetargu ustnego na najem lokali użytkowych wskazywało, że w spornym lokalu możliwa jest działalność nieuciążliwa o charakterze usług. 16 kwietnia 1999r. powódka złożyła pozwanej oświadczenie o tym, że zapoznała się z warunkami przetargu, nie wnosząc zastrzeżeń i że dokonała lustracji lokalu i znany jest jej jego stan techniczny. Pozwana zaprzeczyła, jakoby strony ustaliły, jakiemu celowi służyć będzie lokal. Powódka, zobligowana warunkami przetargu, wskazała, jaką działalność zamierza w lokalu prowadzić, już po oględzinach lokalu. Treść ogłoszenia o przetargu oraz stan techniczny lokalu nie pozwalał na podjęcie w nim wskazanej przez powódkę działalności bez jego modernizacji. Powódka, jako podmiot gospodarczy zdawała sobie z tego sprawę. Nie było zatem tak, że pozwana wydała lokal nie nadający się do umówionego użytku, a przez to powódka zmuszona została do poczynienia znacznych nakładów na jego modernizację dla dostosowania lokalu do rzekomo narzuconego jej celu najmu. Pozwana podniosła, że powódka nigdy nie wzywała jej do wykonania prac doprowadzających lokal do stanu przydatnego do działalności, jaką

powódka chciała prowadzić w lokalu. Skoro powódkę zaskoczył stan lokalu, mogła ona, jeszcze w okresie obniżonej stawki czynszu, wypowiedzieć umowę najmu. Zdaniem pozwanej, postanowienia łączącej strony umowy wskazują, że to najemcę obciążają wszystkie nakłady i obowiązek dostosowania lokalu do własnych potrzeb, czego powódka miała świadomość. Świadczy o tym również fakt, że umowa zapewniała powódce trwałość stosunku umownego przez wynegocjowanie tzw. okresu ochronnego. Zdaniem pozwanej § 11 umowy nie stanowi o obowiązku zwrotu przez pozwaną wartości nakładów poniesionych przez powódkę na modernizację lokalu. Umowa nie zawiera w swych postanowieniach wyraźnego obowiązku zwrotu przez wynajmującego kosztów modernizacji, na którą on sam wyraził zgodę. Pozwana wyraźnie odmówiła przejęcia nakładów na własność i nakazała powódce przywrócić lokal do stanu poprzedniego. Według pozwanej powódka nie wykazała jakich ulepszeń dokonała w lokalu i jakie faktycznie poniosła związane z tym koszty. Zaznaczyła, że sporny lokal przystosowany został do przedmiotu działalności powódki jedynie na parterze, na którym to poziomie znajduje się sklep z odzieżą używaną. Obecnie pozwana zleciła sporządzenie kosztorysów nakładczych na sporny lokal umożliwiających jego przystosowanie do eksploatacji przez MOPR. Wynika z nich, że nowy inwestor powinien wydatkować na przystosowanie lokalu do swej działalności w wysokości 461.784,25 zł, co świadczy o stanie lokalu na marzec 2009 r.

Wyrokiem częściowym z dnia 11 czerwca 2013 r., wydanym w sprawie o sygnaturze akt I C 947/09, Sąd Okręgowy w Szczecinie uchylił nakaz zapłaty wydany przez Sąd Okręgowy w Szczecinie w dniu 11 sierpnia 2009 r. w sprawie o sygnaturze akt I Nc 161\09 w całości (pkt I), zasądził od pozwanej Gminy Miasto S. na rzecz powódki K. P. kwotę 272 034,25 zł z odsetkami ustawowymi od 31 lipca 2009 roku i dalej z odsetkami ustawowymi do dnia zapłaty (pkt II), zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 4 347, 75 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 29 grudnia 2008 r. i dalej do dnia zapłaty.

Sąd pierwszej instancji oparł powyższe rozstrzygnięcie na ustaleniach faktycznych, z których wynika, że 24 marca 1999 r. pozwana Gmina Miasto S. ogłosiła publiczny przetarg ustny na najem lokali użytkowych, w tym m.in. na najem lokalu użytkowego położonego w S. przy ul. (...). W ogłoszeniu wskazano, że lokal ten może zostać przeznaczony na usługi, bądź działalność nieuciążliwą. Z ogłoszenia tego nie wynikało, jaki jest stan techniczny lokali przeznaczonych do najmu, a jedynie, że najemca przejmuje lokal w istniejącym stanie technicznym.

Budynek przy ul. (...) w S. pochodzi z lat 20 ubiegłego wieku. Wcześniej mieściła się w nim Spółdzielnia (...) - wytwórnia win. Był to obiekt przemysłowy z zapleczem sanitarnym. Od końca lat 90 ubiegłego wieku budynek w ogóle nie był używany. Budynek składa się z dwóch części- z części niższej, parterowej i wyższej-dwukondygnacyjnej piętrowej. Budynek jest w całości podpiwniczony.

Zwyczajowo gdy pozwana organizowała przetarg na lokale użytkowe jest możliwość wcześniejszego ich obejrzenia, są wyznaczane godziny, kiedy można to uczynić, najczęściej jest to np. dzień przed datą przetargu. Zwykle także na czas wymagany do remontu lokalu, pozwana ustala dla wynajmującego niższą, niż wylicytowana w przetargu stawkę czynszu.

W przetargu na lokal użytkowy Nr (...) przy ul. (...) w S. postanowiła wystartować powódka K. P. (wówczas nosząca nazwisko P.). Powódka zamierzała że w ww. lokalu użytkowym prowadzić działalność w postaci klubu fitness (z przynależnymi do klubu funkcjami takimi jak siłownia, solarium, salon fryzjersko- kosmetyczny). W dniu 16 kwietnia 1999 r. powódka złożyła oświadczenie, że zapoznała się z warunkami przetargu. Tego też dnia odbył się publiczny przetarg ustny na najem lokalu użytkowego stanowiącego własność pozwanej Gminy Miasta S. położonego w S. przy ul. (...). Stawka czynszu za użytkowanie lokalu została wylicytowana przez powódkę K. P. (wówczas P.) na kwotę 1.449,25 zł miesięcznie. W toku przetargu ustalono, że najemcy przysługiwać będzie przez okres 3 miesięcy od dnia podpisania umowy, obniżenie wylicytowanej stawki czynszu do stawki podstawowej, ustalonej przez pozwaną.

W dniu 7 maja 1999 r. strony- powódka zawarła z pozwaną umowę najmu lokalu użytkowego położonego w S. przy ul. (...), składającego się z pomieszczeń o łącznej powierzchni użytkowej 527,00 m⁽²⁾. Zgodnie z § 1 umowy, lokal ten mógł być używany przez najemcę wyłącznie do następujących celów: fitness- klub, siłownia, solarium, salon fryzjersko-kosmetyczny i masażu, basen, sauna, mała gastronomia, sprzedaż art. sportowych, odzieży, obuwia,

pomieszczenia biurowe, gabinet lekarski. Ustalono, że zmiana zakresu działalności jest niedopuszczalna bez zgody wynajmującego. Wydanie lokalu zgodnie z umową miało nastąpić w terminie do dnia 7 maja 1999 r. Czynsz najmu został ustalony, zgodnie z wylicytowaną w przetargu stawką, na kwotę 1.449,25 zł. Według § 8 umowy, do nakładów obciążających wynajmującego należały wyłącznie prace budowlane związane z utrzymaniem konstrukcji budynku, zaś pozostałe nakłady związane z użytkowaniem lokalu miały obciążać najemcę. Do obowiązków najemcy miało należeć również utrzymanie w należytym stanie sanitarnym otoczenia lokalu oraz zapewnienie wywozu odpadów będących skutkiem prowadzonej w lokalu działalności. W myśl § 10 najemca mógł założyć w przedmiotowym lokalu oświetlenie elektryczne, gaz, telefon i inne podobne urządzenia, chyba że sposób ich założenia sprzeciwiał się obowiązującym przepisom albo zagrażał bezpieczeństwu nieruchomości. Jeżeli do założenia urządzeń potrzebne miało być współdziałanie wynajmującego, najemca mógł zgodnie z umową domagać się tego współdziałania za zwrotem wynikłych stąd kosztów. Najemcy przyznano także uprawnienie do zainstalowania w przedmiotowym lokalu urządzeń niezbędnych do prowadzenia działalności określonej w umowie, o ile nie sprzeciwiało się to obowiązującym przepisom i nie zagrażało bezpieczeństwu nieruchomości. Jeżeli sposób założenia urządzenia mógł naruszyć substancję lokalu, do założenia konieczna była uprzednia zgoda wynajmującego. Modernizacja lokalu w innym zakresie również miała wymagać jego zgody.

W umowie postanowiono, że roszczenia o zwrot nakładów nie przysługują najemcy w razie dokonania modernizacji lokalu bez zgody wynajmującego (§ 11 umowy). Umowa najmu została zawarta na czas nieokreślony z trzymiesięcznym terminem wypowiedzenia. Zgodnie z § 15 umowy, w przypadku konieczności dokonania przez wynajmującego w budynku, w którym znajduje się przedmiotowy lokal remontu lub innych prac, których przebieg uniemożliwiać będzie używanie lokalu do umówionego celu, prawa i obowiązki stron ulegają zawieszeniu na czas trwania tych prac. O konieczności dokonania takich prac Wynajmujący powinien niezwłocznie zawiadomić Najemcę na piśmie. Z § 17 umowy wynika, że powódka jako najemca wpłaciła na konto pozwanej- wynajmującego kaucję w wysokości trzymiesięcznego wylicytowanego czynszu.

Lokal został powódce wydany w dniu 7 maja 1999 r., sporządzono z tej czynności protokół zdawczo- odbiorczy, w którym pobieżnie został opisany stan techniczny lokalu użytkowego, jednakże brak w nim informacji o konstrukcji lokalu i opisany jest tylko jego wygląd zewnętrzny. Protokół z oglądu budynku spisała osoba nie mająca przygotowania budowlanego, dokonała spisu z natury nie ustalając stopnia zużycia poszczególnych opisywanych przez siebie elementów budynku, a tylko wymieniając poszczególne elementy, które widziała. Aneksiem z dnia 9 marca 2001 r. zmieniono umowę najmu z dnia 7 maja 1999 r. uwagi na zmianę nazwiska przez powódkę z (...) na (...).

Również w dniu 7 maja 1999 r. powódka i pozwana zawarły umowę dzierżawy terenu o powierzchni 149,03 m⁽²⁾ położonego w S. przy ul. (...). Był to teren przylegający do lokalu użytkowego przy ul. (...). Umowa dzierżawy została zawarta na okres od 15 maja 1999 r. do 14 maja 2002 r. Strony postanowiły w umowie, że może ona zostać rozwiązana za trzymiesięcznym wypowiedzeniem. Następnie w dniu 30 czerwca 2004 r. została pomiędzy stronami zawarta kolejna umowa dzierżawy ww. terenu, na okres od 1 lipca 2004 r. do 30 czerwca 2007 r.

Dnia 7 maja 1999 r. powódka złożyła w formie aktu notarialnego oświadczenie o poddaniu się egzekucji co do obowiązku wydania lokalu pozwanej we wskazanych terminach, o ile nie ureguluje pełnej stawki czynszu wraz z podatkiem VAT i opłatami dodatkowymi.

Stan budynku przy ul. (...) w S. w dacie, kiedy powódka go przejmowała, był bardzo zły. Już na przełomie lat 1999-2000 stan budynku wykazywał uszkodzenia grożące katastrofą budowlaną. Budynek w ówczesnym stanie nie nadawał się do szybkiego przystosowania go do prowadzenia w nim fitness klubu, z uwagi na pozostałości po dawnej działalności. Zaplecze socjalne nie nadawało się do eksploatacji jako fitness klub. Budynek był w znacznym stopniu zdewastowany, gdyż przez wiele lat nie był użytkowany. Część zasadniczych elementów konstrukcyjnych (wiązary dachowe i belki stropu nad piwnicą) groziły katastrofą. Stan awaryjny budynku był sygnalizowany nadmiernymi ugięciami wiązarów i belek oraz rozległymi miejscami zawilgoceń dachu, stropów i ścian piwnic. Dach budynku przeciekał, zniszczone były powłoki malarskie, podłogi były wypaczone, posadzki nie nadawały się do użytku. Część tynków zewnętrznych była odparzona i odpadała. Było widać zaawansowaną korozję belek stalowych- rzędu 3 mm

grubości i całkowite „skorodowanie” tynków w poziomie piwnic, co nie mogło nastąpić w okresie 10 lat, tj. od 2000 do 2010 r. Tak liczne i groźne uszkodzenia pochodziły z co najmniej kilkudziesięciu wcześniejszych lat, podobnie jak uszkodzenia konstrukcji dachowej i ścian piętra w strefie przyokapowej. Stron piwnicy i konstrukcja dachu z uwagi na tak znaczne skorodowanie wymagały wzmocnienia. W dachu należało także wykonać elementy konstrukcji drewnianej. Budynek bezpośrednio nie nadawał się do użytkowania z powodu totalnego zawilgocenia budynku, korozyjnych uszkodzeń elementów stalowych i drewnianych oraz korozji mrozowej murów piwnicy. Nie spełniał wymogów BHP. W budynku nie działała instalacja wodno-kanalizacyjna, elektryczna ani ciepłownicza. Konieczny był kapitalny remont według specjalistycznego projektu. Przed wykonaniem takiego remontu konieczne było jednak zabezpieczenie budynku, wykonanie pokrycia dachowego. W dostępnej dokumentacji brak jest informacji, w jakim stanie właściciel przekazał budynek najemcy. Obowiązkiem właściciela jest dokumentowanie na bieżąco okresowych przeglądów stanu technicznego obiektów, obowiązek ten wynika z przepisów Prawa budowlanego i zawierać się powinien w Książce obiektu, takich dokumentów natomiast powódce nie przedstawiono.

Pismem z dnia 17 czerwca 1999 r., które wpłynęło do pozwanej w dniu 18 czerwca 1999 r., powódka zwróciła się o możliwość wykonania w terminie pilnym prac interwencyjnych w budynku przy ul. (...), obejmujących następujące prace: wykonanie izolacji dachu, nowe pokrycie dachu papą, demontaż drewnianego sufitu podwieszanego wraz z zawilgoconą izolacją cieplną na I piętrze, zerwanie podłóg z płyt pilśniowych w celu osuszenia stropu parteru, likwidacja kanałów wentylacyjnych przechodzących przez dach, w szatni na I piętrze demontaż podestu drewnianego, rozbiórka stropu nad pomieszczeniem, zabezpieczenie okien i ich obicie płytą (na parterze), demontaż drewnianej podłogi (pokój kierownika na parterze), demontaż dźwigu towarowego z obudową drewnianą mimo iż powinny być one wykonane zgodnie z umową przez wynajmującego, bo to on był zobowiązany do prowadzenia prac dotyczących konstrukcji budynku.

Pismem z dnia 23 września 1999 r. pozwana wyraziła zgodę na wybicie otworu drzwiowego w ścianie nośnej budynku w lokalu przy ul. (...), pod warunkiem: wykonania projektu technicznego w czterech egzemplarzach przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane i przedłożenia do ZBiLK projektu technicznego do zaopiniowania i uzyskania przez powódkę pozwolenia na budowę.

Pismem z dnia 29 grudnia 2000 r. pozwana wskazała, że pozytywnie zaopiniowała dokumentację techniczną dostarczoną przez powódkę i oświadczyła, że nie sprzeciwia się wykonaniu prac remontowo- adaptacyjnych w przedmiotowym lokalu, polegających na rozebraniu wentylatorni należącej do lokalu użytkowego, przeniesienia trzepaka przy obudowie śmietnikowej, wykonanie schodów zewnętrznych oraz miejsc postojowych od strony D. oraz wykonanie przyłącza gazowego po terenie, pod warunkiem uzyskania pozwolenia na budowę.

Powódka wystąpiła o pozwolenie na budowę i decyzją nr (...) z 9 marca 2001 r. zatwierdzono przedłożony przez nią projekt budowlany i wydano pozwolenie na budowę. Pozwolenie to obejmowało przebudowę lokalu użytkowego (...) z przeznaczeniem na klub fitness z dodatkowym tymczasowym wejściem i dojściem do lokalu od strony ul. (...), rozbiórkę wentylatorni oraz wykonanie przyłącza energetycznego i przebudowę przyłącza gazowego. W uzasadnieniu decyzji wskazano, że powódka przedłożonymi umowami najmu i dzierżawy z dnia 7 maja 1999 r. oraz zgodą zarządu pozwanej z 29 grudnia 2000 r. wykazała prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Powódka wszystkie prace remontowe, których wykonanie było konieczne dla dostosowania lokalu użytkowego ul. (...) do potrzeb klubu fitness konsultowała z pozwaną, tj. ze ZBiLKiem. Powódka bez zgody pozwanej nie wykonywała żadnych prac remontowych.

Dnia 17 maja 2001 r. dokonano odbioru części robót wykonanych w lokalu użytkowym przy ul. (...) dotyczących części lokalu Fitness Club z salą do ćwiczeń, siłownią oraz gabinetem kosmetycznym, stwierdzając, że wykonano je bez zastrzeżeń, zgodnie z przedstawionym projektem technicznym. W załączniku do protokołu odbioru został opisany stan techniczny tych pomieszczeń.

Podjęte przez powódkę doraźne prace wzmacniające przez stemplowanie wiązarów dachowych i belek stropu nad piwnicą były konieczne, w ten sposób zabezpieczono główne elementy konstrukcyjne i zabezpieczono budynek przed katastrofą.

Prace wykonane przez powódkę w lokalu użytkowym przy ul. (...) w S. polegały na wyremontowaniu parteru, zabezpieczeniu konstrukcji dachu i stropu nad piwnicami, gdyż groziła ona zawaleniem. W związku z tym, wykonano stemple stalowe w piwnicy i na strychu. Nie było możliwości przystąpienia przez powódkę do adaptacji parteru bez wzmocnienia stropu piwnicy, gdyż zagrażałoby to bezpieczeństwu. Powódka wykonała także naprawę konstrukcji dachowej- w niektórych miejscach dokonano naprawy pokrycia i wzmocniono konstrukcję (w wyższej części dachu), w niższej części dachu wymieniono całość pokrycia dachu. W niektórych miejscach wykonano także podparcie konstrukcji dachu. Powódka częściowo przystosowała piwnice do przeprowadzenia instalacji grzewczej od strony wejścia głównego do budynku oraz zrobiła częściowy remont piwnicy (od strony części mieszkalnej). Powódka wymieniła piec c.o., wykonała także przyłącze gazowe. Powódka wykonała także izolację zewnętrzną- ocieplenie budynku- tej części, gdzie znajdował się klub fitness (od strony ul. (...)) oraz zrobiła wyrównanie terenu przed frontem budynku. W budynku, na parterze została wykonana stolarka drzwiowa, wymieniono także drzwi zewnętrzne. Powódka założyła nową instalację wodno- kanalizacyjną, elektryczną i ciepłowniczą. Zostały także w budynku wymienione posadzki.

Decyzją z dnia 14 czerwca 2004 r. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego udzielił pozwolenia na użytkowanie zakończonej części fitness klubu z salą do ćwiczeń i siłownią przy ul. (...) w S., tj. pomieszczeń w poziomie parteru. Jednocześnie zobowiązano inwestora do zakończenia całości robót budowlanych związanych z przebudową ww. lokalu w zakresie przewidzianym zatwierdzoną dokumentacją do dnia 31 grudnia 2004 r. W uzasadnieniu decyzji wskazano, że przebudowę części parterowej wykonano zgodnie z dokumentacją projektową zatwierdzoną dla I etapu inwestycji, przy czym zrealizowano także zespół sanitarny przewidziany dla II etapu, ściankę działową pomiędzy korytarzem a klatką schodową wykonano bez drzwi, natomiast połączenie pomiędzy klatką schodową a hallem wejściowym wykonano jak dla etapu I.

Powódka prowadziła z pozwaną pertraktacje w sprawie zakupu lokalu użytkowego przy ul. (...) w S., ale nie doprowadziły one do zawarcia umowy.

W dniu 30 stycznia 2008 r. podczas wizji lokalnej w lokalu użytkowym przy ul. (...) w S. stwierdzono, że został wyremontowany parter budynku wraz z wejściem od zewnątrz, w piwnicy znajduje się tylko kotłownia z kotłem c.o. gazowym i zasobnikiem ciepłej wody, zaś na I piętrze nie został wykonany remont. Stwierdzono też, że na parterze znajduje się sklep z odzieżą używaną.

Pismem z dnia 20 marca 2008 r. pozwana poinformowała powódkę, że umowa najmu lokalu użytkowego przy ul. (...) może zostać rozwiązana, jednakże wartość dokonanych przez powódkę ulepszeń nie zostanie powódce zwrócona, a lokal należy przywrócić do stanu pierwotnego. Pismem z dnia 30 maja 2008 r., które tego samego dnia wpłynęło do pozwanej, powódka wypowiedziała umowę najmu lokalu użytkowego przy ul. (...) i umowę dzierżawy terenu ze skutkiem na dzień 31 sierpnia 2008 r. Pismem z dnia 30 lipca 2008 r., które wpłynęło do pozwanej 31 lipca 2008 r., powódka wypowiedziała umowę dzierżawy z dnia 30 czerwca 2004 r. ze skutkiem na dzień 31 sierpnia 2008 r. Pismem z dnia 12 czerwca 2008 r. pozwana poinformowała powódkę, że przyjmuje oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu lokalu użytkowego przy ul. (...) w S., wskazując, że umowa zostaje rozwiązana ze skutkiem na dzień 31 sierpnia 2008 r. i do tego dnia należy przekazać lokal w stanie wolnym od osób i rzeczy do dyspozycji wynajmującego.

Pismem z dnia 11 sierpnia 2008 r., które wpłynęło do pozwanej w dniu 13 sierpnia 2008 r. powódka wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 421.136,63 zł tytułem równowartości nakładów poniesionych przez nią jako najemcę w lokalu użytkowym położonym w S. przy ulicy (...). Pismem z dnia 22 sierpnia 2008 r. pozwana odmówiła zwrotu nakładów i wezwała powódkę do ich usunięcia i przywrócenia stanu poprzedniego.

Pozwana kilkakrotnie wyznaczała powódce termin wydania lokalu użytkowego przy ul. (...) w S.. Lokal ostatecznie został odebrany od powódki w dniu 29 grudnia 2008 r. Z czynności tej został sporządzony protokół zdawczo-odbiorczy. Protokołem tym ustalono stan techniczny oddawanego lokalu użytkowego. Protokół ten zawiera także oświadczenie przedstawicieli pozwanej, że pozwana nie przyjmuje nakładów poniesionych przez powódkę i wzywa do przywrócenia stanu poprzedniego w terminie 30 dni. Po zdaniu lokalu przez powódkę został on przekazany MOPR S., który także wykonał tam własne prace remontowe w celu przystosowania lokalu do użytkowania zgodnie z zamiarem MOPR.

Powódka przez cały czas obowiązywania umowy najmu uiszczała czynsz za wynajmowany lokal użytkowy. Powódka nie ma żadnych zaległości wobec pozwanej z tytułu czynszu, co więcej nawet w pierwszych trzech miesiącach od podpisania umowy uiszczała czynsz w pełnej wysokości.

W piśmie z dnia 22 stycznia 2009 r. pozwana ponownie poinformowała powódkę, że nie przyjmuje nakładów poniesionych w lokalu użytkowym przy ul. (...) w S. i ponownie wezwała powódkę do przywrócenia stanu poprzedniego lokalu w terminie 30 od protokolarnego przekazania lokalu.

W 2010 r. na zlecenie pozwanej została sporządzona przez S. A. i H. D. ekspertyza dotycząca lokalu użytkowego przy ul. (...) w S.. Ekspertyza została sporządzona na podstawie projektu otrzymanego od powódki oraz na podstawie innych dostępnych dokumentów. Zgodnie ze stwierdzeniami ekspertyzy, obiekt w dacie sporządzania ekspertyzy nie nadawał się do prowadzenia w nim działalności gospodarczej, miał zły stan więźby dachowej i kratownic. Ekspertyza zalecała doraźne wzmocnienie belek stropowych stemplami z rur stalowych. gdyż to wykonane przez powódkę zostało uznane za niewłaściwe. Ekspertyza stwierdzała też braki izolacji przyziemia. W ekspertyzie stwierdzono, że część prac wykonanych przez powódkę na parterze było niezgodnych z sztuką budowlaną, np. sposób ocieplenia ścian zewnętrznych. W ekspertyzie stwierdzono także, że z uwagi na brak wykonania prac izolacyjnych przyziemia, brak zabezpieczenia okienek piwnicznych i brak wentylacji na ścianach zewnętrznych, ogrzewanie tylko parteru nastąpiła degradacja budynku w związku z dodatkowym zawilgoceniem.

Na dzień 5 lipca 2010 r., już po opuszczeniu budynku przez powódkę, jego stan był następujący. W poziomie piwnicy wykonane było stemplowanie (10 sztuk stempli) belek stropowych wskazanych w projekcie. Stemple stalowe ustawiono w środku rozpiętości belek. Stemple i stopki belek nie były zabezpieczone przed korozją. W pomieszczeniu doraźnie przeznaczonym na kotłownię ustawiono piec gazowy i zbiornik na ciepłą wodę. Pod tymi urządzeniami wykonano fragment posadzki z płytek terakoty. Wykonano przyłącze gazowe i podłączono piec. Wykonano wyprowadzenie z piwnicy na parter instalację c.o i c.w. Wyprowadzono do poziomu dachu przewód spalin i wentylacji z pomieszczenia „kotłowni”. W miejscach przejść przewodów instalacyjnych przez elementy konstrukcji nie wykonano żadnych zabezpieczeń- np. nadproże drzwiowe jest uszkodzone. W piwnicy stwierdzono wówczas duże zawilgocenie ścian, duże ubytki korozyjne w stopkach belek stropowych i całkowite uszkodzenie tynków. Stwierdzono skraplanie się pary wodnej na elementach pod sufitem (oświetlenie) i tynku na suficie. Wilgoć „wychodząca” z piwnicy uszkodziła elementy klatki schodowej. W poziomie piwnic nie wykonano żadnych innych prac (poza wyżej wskazanymi) zmierzających do zagospodarowania w tym poziomie pomieszczeń przewidzianych w projekcie. W poziomie parteru w części I i II wykonano szereg prac w celu przystosowania pomieszczeń do potrzeb klubu fitness. Były to następujące prace: usunięto istniejące posadzki i podłogi wraz z warstwami podłóży, wyburzono ścianki działowe, wykuto w ścianach nowe otwory drzwiowe, wykonano według projektu podciągi stalowe w zamian za wyburzone ściany, zamurowano część otworów okiennych od ul. (...), wykonano wymianę części stropu nad piwnicą, wykonano konstrukcję basenu do potrzeb klubu fitness, wykonano nowe schody wejściowe od ul. (...), wykonano nowe podłóża i nowe posadzki różne stosownie do przeznaczenia pomieszczenia, wykonano przyłącze energetyczne i instalację oświetleniową, wodno-kanalizacyjną i c. o. oraz wentylacji grawitacyjnej, wykonano suche tynki na ścianach mocowane do stelaży stalowych, wykonano sufity podwieszane, wymieniono na nowe stare okna i drzwi, wykonano ocieplenie ściany frontowej od ul. (...), częściowo ocieplono ścianę od ul. (...). Stwierdzono zdemontowanie części kabin natryskowych, umywalk i misek sedesowych, urządzenia te były wcześniej zamontowane. W poziomie piętra wykonano: stemplowanie zagrożonych więźb dachowych, rozebrano podsufitkę z płyt supremacy, wykonano nowe

pokrycie dachu papą i instalację deszczową, wyburzono ścianki działowe i usunięto warstwy podłogowe, uszczelniono stare okna. Przystosowując lokal do prowadzenia klubu fitness w poziomie parteru wykonano rozległe zaplecze sanitarne (kabiny natryskowe i umywalki) oraz dużą salę ćwiczeń. Ściany w tej sali są wyłożone lustrami. Poszczególne węzły sanitarne są wyodrębnione licznymi, lekkimi ściankami działowymi. Żeby lokal mógł realizować inne funkcje, konieczne byłoby dokonanie rozbiórek, a nawet wyburzeń. Wykonane ścianki działowe mają konstrukcję typu szkielet stalowy obłożony płytami suchego tynku. Tynki na ścianach murowanych i suficie podwieszonym też wykonano z płyt mocowanych do szkieletu stalowego. Technicznie demontaż opisanej zabudowy jest możliwy i prosty, wymaga jednak dużej ostrożności by nie uszkodzić demontowanych elementów. Możliwy jest demontaż armatury typu miski, brodziki, umywalki, kraney czy obudowy kabin. Nie można demontować nowych nadproży drzwiowych i podciągów w stropie nad piwnicą i parterem. Wykonane stemplowania więźarów dachowych i belek stropu nad piwnicą wykonano w formie doraźnych zabezpieczeń. Były one konieczne, ale teraz wymagają wykonania usztywnień na ewentualne przypadkowe uderzenia boczne. Szczególnie dotyczy to stempli na piętrze. Muszą one być zachowane do czasu wykonania wzmocnień stropu nad piwnicą i nowej konstrukcji stropodachu. Tynki z płyt gipsowych w parterze jeżeli mają być zachowane to wymagają wykonania wentylacji przestrzeni pomiędzy ścianą i płytą tynku. Te tynki wykonano bez wentylacji przestrzeni pod tynkowej. Obecnie daje się zaobserwować zawilgocenie w przestrzeni pod tynkiem, pochodzące ze skroplin pary wodnej która nie może się wydostać z tej przestrzeni. Podobnie należy postąpić z warstwą ocieplenia elewacji. Nie wykonano tu części cokołowej z listwą startową która zapewnia „oddychanie” przestrzeni pod warstwą termoizolacji. Przy tej okazji (poprawiania) należy przegłębić izolację termiczną do 1.0 m poniżej poziomu gruntu na ściany piwnic. Należy też wykonać zasypkę drenującą do odprowadzenia wody opadowej która obecnie nawilgacają termoizolację. Budynek należy osuszyć, gdyż bez tego jakakolwiek jego adaptacja jest bezsensowna. Przy tak zawilgoconym obiekcie i z takimi uszkodzeniami korozyjnymi nie uda się uzyskać obiektu o zdrowym mikroklimacie. Remont obiektu będzie kosztowniejszy i długi w czasie. Biegły stwierdził, że aktualnie utrudnione jest na podstawie dostępnego materiału dowodowego sporządzenie kosztorysu, z uwagi na brak udokumentowania wykonanych robót i obmiaru tych robót. Ujęcie ilościowe robót jest niemożliwe, gdyż nie można ustalić ilości gruzu z rozbiórek podłóg, posadzek i podłoży. Biegły oparł się na zbiorczym zestawieniu kosztów sporządzonym przez inż. J. B.. Biegły uznał, że nie skuwano tynków i nie reperowano podłoży pod stelaże stalowe, stąd też kosztów z tym związanych nie uznał, podobnie jak kosztów prac związanych z antykorozyjnym zabezpieczeniem stalowych elementów konstrukcyjnych, którego również nie wykonano. Biegły dokonał zatem potrącenia z kosztorysów: kwoty 3491 zł, uznając, że nie było zbijania tynków, kwoty 2095,50 zł uznając że nie wykonano pilnego zabezpieczenia antykorozyjnego, kwoty 22230 zł uznając że obłożenie płytami suchego tynku ujęto w innej pozycji. Po odjęciu zatem powyższych pozycji, koszt robót budowlanych wg kosztorysu wyniósł w dacie 2001 r. 226.720,82 zł. Koszt robót instalacji elektrycznej wyniósł 34.153 zł. Koszt robót instalacji sanitarnej wyniósł 85.382,5 zł. Razem koszt robót adaptacyjno remontowych w poziomie cen IV kwartału 2009 r. można szacować na 396.134,90 zł.

W trakcie przetargu i podpisywania umowy najmu przedmiotowego lokalu pozwana nie przedstawiła dokumentacji technicznej czy inwentaryzacji budowlanej budynku i nie udostępniła Książki obiektu - swoistej metryki stanu budynku, w której muszą się znajdować zapisy z corocznych i pięcioletnich przeglądów budynku i dają możliwość oceny czy obiekt wymaga tylko dostosowania do nowej funkcji i remontu czy też głębszej interwencji np. wzmocnień czy zabezpieczeń. W protokole dotyczącym stanu technicznego budynku sporządzonym na potrzeby przetargu nie wskazuje się istniejących wad grożących awarią dachu czy stropu nad piwnicą. Nie podkreślono też stanu długotrwałego zawilgocenia budynku. Oferując wynajęcie obiektu należy udostępnić inwentaryzację budowlaną i opis stanu istniejącego z oceną stanu zasadniczych elementów konstrukcyjnych. W tym zakresie prawo budowlane zaleca prowadzenia książki obiektu. W przedmiotowym przypadku należało wykonać prace zabezpieczające konstrukcję dachu i stropu nad piwnicą a w następnej kolejności zabezpieczyć budynek przed dalszym zamakaniem i podjąć dalsze prace. Szybkie zabezpieczenie dachu i stropu nad piwnicą należało wykonać jako doraźne według wskazań projektu lub osoby nadzorującej wykonywanie prac. Wyposażenie instalacyjne było zużyte i nieczynne, świadczą o tym pozostałości instalacji. Ewentualne wykorzystywanie fragmentów instalacji starej nie powinno mieć miejsca, gdyż grozi to częstymi awariami i zróżnicowaną żywotnością tych pozostawionych elementów. Budynek w trakcie wynajmowania powinien być zabezpieczony przed dostępem osób postronnych. W związku z brakiem obmiaru robót, w kosztorysach brak identyfikacji rzeczy wycenianych w nawiązaniu do projektu. Nie można demontować stempli.

Należy je usztywnić na siły poziome. Nie można demontować podciągów ani stref ich oparcia. Remont przystosowania obiektu do funkcji klubu fitness nie został dokończony. W poziomie dachu i stropu nad piwnicą nadal istnieje zagrożenie uszkodzenia elementów konstrukcyjnych. Istnieje potrzeba szybkiej interwencji. Dotychczas wykonane podczas remontu elementy wymagają naprawy bądź uzupełnienia. W ekspertyzie opisane są czynności wykonywane przez nowego najemcę, który prace wzmacniające strop nad piwnicą i wymianę konstrukcji dachowej mógł wykonać dlatego, że doraźne zabezpieczenia zostały wykonane przez powódkę. Powódka uzyskała pozwolenie Państwowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego na częściowe (na parterze) użytkowanie budynku, z określonym terminem wykonania całości prac robót w pomieszczeniu piwnicy i na I piętrze, Z powodu niedotrzymania terminu przez powódkę, pozwolenie zostało uchylone. Budynek przy ul. (...) ma 85 lat. Nie stwierdzono w nim śladów konserwacji jego elementów (tj. zabezpieczenia stopek belek, naprawy tynków, wymiany okien czy drzwi, zabezpieczenia przed grzybem i wilgocią). Wskazuje to, że zniszczenia budynku nie powstały w ostatnich latach, z powodu niedokończenia remontu przez powódkę.

Powódka w lokalu użytkowym przy ul. (...) w S. wykonała prace elektryczne, sanitarne i budowlane. Według kosztorysów przedstawionych przez powódkę, wartość prac elektrycznych wyniosła 72.467,90 zł, wartość robót sanitarnych-77.639,09 zł, zaś prac budowlanych 271.029,64 zł. Łączny koszt prac remontowo- adaptacyjnych opiewał według kosztorysów powódki na kwotę 421.136,63 zł.

Powódka prace budowlane mające na celu przystosowanie lokalu użytkowego przy ul. (...) na klub fitness prowadziła systemem gospodarczym i nie ponosiła kosztów podatku VAT od robocizny i sprzętu, a jedynie od wartości materiałów. Powódka miała jedynie wykonać remont przystosowujący obiekt do rodzaju prowadzonej przez powódkę działalności, a w istocie dokonała częściowej przebudowy obiektu. Powódka wykonała takie prace remontowe jak przyłącze gazu, przyłącze energii elektrycznej, instalację kanalizacji i zimnej wody, instalacji ciepłej wody i cyrkulacji centralnego ogrzewania i instalacji oświetlenia i siły, co wskazuje na to, że nie jest to już remont ani przebudowa, ale modernizacja i ulepszenie, co stanowi inwestycję.

Jako dowód poniesienia nakładów K. P. przedłożyła kosztorys budowlany na kwotę 271.029,64 zł. Po zweryfikowaniu tego kosztorysu, biegły sądowy z zakresu kosztorysowania ustalił wysokość poniesionych przez powódkę kosztów według cen z III kwartału 2012 r. Biegły poprawił obmiary robót, nie zaliczył częściowo wykonania elementów konstrukcji oraz antykorozyjnego zabezpieczenia belek stropu, nie zaliczył luster (z uwagi na fakt, że mogą zostać zdemontowane) i nie zaliczył malowania, gdyż są to prace konserwujące, a nie remontowe. Poza tym, trwałość malowania emulsyjnego wynosi 5 lat, budynek był odebrany do użytkowania 17 maja 2001r., odbiór zdawczo- odbiorczy odbył się 29 grudnia 2008r., upłynęło więc 7 lat użytkowania i nastąpiło całkowite zużycie techniczne powłoki malarskiej. Nie zaliczono także montażu rolet z PCV, gdyż rolety stanowią element wyposażenia a nie robót, a także robót związanych z pokryciem dachu gdyż te roboty nie były wykonane przez powódkę a przez nowego użytkownika. Biegły uznał tylko zabezpieczenie dachu przez zaciekami jedna warstwą papy asfaltowej. Wywóz gruzu i odpadów biegły rozliczył według przedłożonych faktur przedsiębiorstw oczyszczania. Po wprowadzeniu tych poprawek, wartość robót budowlanych wynosiła 243.758,36 zł (w tym 24.122,26 zł za materiały). Koszt wywozu gruzu i odpadów to 5.995 zł (został policzony tylko raz). Według biegłego razem, według cen z III kwartału 2012 r., koszt robót opiewa na kwotę 249.753,36 zł, w tym kwota 32.082,27 zł to koszt robót zabezpieczających. Powyższe roboty były realizowane według zatwierdzonego projektu budowy i pozwolenia na budowę z 9 marca 2001 r. Powódka poniosła nakłady na ulepszenie elementów budynku, które niezmiennie służyć mogłyby nowemu użytkownikowi w innych funkcjach niż fitness. Należą do nich następujące elementy: warstwy posadzkowe- koszt 45.579,58 zł, tynki i okładziny-koszt 50.969,51 zł, elewacja i stolarka zewnętrzna 113.992,77 zł.

Pozwana w protokole zdawczo-odbiorczym z 29 grudnia 2008 r. wskazała, że w lokalu pozostały grzejniki oraz sprawny piec (...) w kotłowni. Z nowego pieca c.w. i kotła c.o. skorzystał nowy właściciel. Wartość tych urządzeń to 30 779 zł 02gr wg cen z III kwartału 2012 roku po odliczeniu amortyzacji w okresie korzystania z nich przez powódkę (jest to wydatek konieczny podlegający zwrotowi powódce). Biegły ustalił, że koszt zużycia urządzeń grzewczych to 5.386,33 zł, co oznacza, że ich wartość to 30.779,02-5.386,33 zł=26.392,69 zł. Łącznie więc nakłady, które poniosła powódka

a które mogły być wykorzystane przez kolejnego nabywcę to 236 934zł 55gr. Należało potraktować je jako nakłady konieczne.

Odnosnie instalacji sanitarnych, to powódka przedłożyła kosztorys robót instalacji sanitarnych z grudnia 2002 r. na kwotę 77.639,09 zł. Projekt ten obejmuje przyłącze gazu, instalację wodociagową, gazową, ciepłej wody, c.o. z kotłownią gazową i wentylację mechaniczną na wszystkich kondygnacjach budynku, podczas, gdy w rzeczywistości zostały one wykonane tylko w piwnicy i na parterze. Pozwana w protokole zdawczo-odbiorczym z 29 grudnia 2008 r. wskazała, że w lokalu pozostały grzejniki.

Biegły uznał, że instalacje sanitarne stanowią nowe urządzenie techniczne związane z obiektem budowlanym, zapewniające możliwość użytkowania zgodnie z jego nowym przeznaczeniem na klub fitness i nie stanowią remontu ale inwestycję ulepszenia, więc nie zostały zaliczone do kosztów remontu. Nowy użytkownik zdemontował urządzenia sanitarne i zamontował nowe według swojego projektu. Natomiast nowy najemca wykorzystuje do zasilania w ciepło urządzenia istniejące w kotłowni gazowej z piecem c.o. i podgrzewaczem ciepłej wody, stąd wyliczono wg cen z kwartału III 2012 r. wartość tych urządzeń- jest to kwota 30.779,02 zł (jest to wydatek konieczny podlegający zwrotowi powódce). Biegły ustalił, że koszt zużycia urządzeń grzewczych to 5.386,33 zł, co oznacza, że ich wartość to 30.779,02-5.386,33 zł=26.392,69 zł

Odnosnie instalacji elektrycznych biegły wskazał, że kosztorys powódki obejmuje instalacje na wszystkich kondygnacjach, podczas gdy zrobiono je tylko w kotłowni i na portierni. Zaprojektowane i wykonane nowe przyłącze i instalacje nie stanowią remontu, ale nowe urządzenia techniczne związane z obiektem budowlanym zapewniające możliwość użytkowania zgodnie z nowym przeznaczeniem klubu fitness stanowią ulepszenia, inwestycję, która nie może być zaliczona do kosztów remontu. Nowy najemca nie wykorzystuje tej instalacji, zbudował własną, stąd instalacji elektrycznej nie wyceniono.

W sumie poniesione przez powódkę koszty to 249.753,36 zł (w tym VAT za materiały), na co składa się: 32.082,27 zł to koszt robót zabezpieczających, 127.446,45 zł (koszt warstw posadzkowych, tynków i okładzin oraz elewacji i stolarki zewnętrznej), 30.779,02 zł (kocioł c.o. i ciepłej wody), 5.995 zł (koszt wywozu gruzu). Wartość nakładów poniesionych przez powódkę na dzień 29 grudnia 2008 r., z uwzględnieniem 7- letniej amortyzacji wynosi 246.641,56 zł.

Przebudowa to według Prawa budowlanego wykonanie robót w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych, co miało miejsce w przedmiotowej sprawie. Z pisma Ministra Finansów z 13 marca 1995 r. wynika, że za „ulepszenie” traktuje się m.in. przebudowę, rozbudowę, adaptację, modernizację, co nie odnosi się do poszczególnych elementów czy robót, ale do obiektu. Znajduje to potwierdzenie w aktualnie obowiązującej ustawie o podatku dochodowym od osób fizycznych 26 lipca 1991 r. (art.22 g ust.1, pkt 17) gdzie wskazuje się, że jeżeli środki trwale uległy polepszeniu w wyniku przebudowy, rozbudowy itd., to wartość początkowa tych środków powiększa się o sumę wydatków na ich ulepszenie. W wypadku, gdy instalacje nie istniały w budynku, a ich założenie było konieczne do użytkowania budynku zgodnie z założonym w projekcie przebudowy na fitness klub to nakłady na te instalacje traktować należy jako ulepszające środek trwały i zwiększające jego wartość początkową.

Na podstawie powyższych ustaleń faktycznych Sąd Okręgowy uznał, iż powództwo jest w przeważającej mierze uzasadnione.

Sąd pierwszej instancji stwierdził, że w umowie z dnia 7 maja 1999 r. strony zawarły ustalenia dotyczące rozliczenia nakładów, stąd też art. 676 k.c. nie znajduje zastosowania i oprzeć się należy na postanowieniach umowy. Jak wynika z § 8 umowy wynajmujący przyjął na siebie obowiązek wykonania prac budowlanych dotyczących konstrukcji budynku. Zdaniem Sądu a quo powódka nie mogła ocenić konstrukcji budynku, gdyż w protokole przekazania jest tylko opis takiego stanu budynku, jaki można było zaobserwować „gołym okiem”. Przesłuchana w sprawie świadek B. J., która pokazywała lokal powódce w 1999 r. przed dniem przetargu stwierdziła, że to ona sporządziła ten protokół i opisała w nim taki stan budynku, jaki można było wówczas dostrzec. Ten protokół sporządzony przez B. J. był tylko rodzajem inwentaryzacji, zawierającym spostrzeżenia B. J.. Z braku wiedzy i kompetencji nie podała ona precyzyjnego stanu technicznego budynku, który oglądała, to bowiem mogłaby uczynić tylko osobna dysponująca

odpowiednimi kompetencjami z zakresu budownictwa i wyceny nieruchomości. Natomiast poza tym protokołem nie było żadnego innego dokumentu określającego stan techniczny budynku przy ul. (...) (np. Książki obiektu). Pozwana przed przetargiem nie przedstawiła zatem powódce stanu technicznego tego budynku w taki sposób, który umożliwiłby powódce ocenę, czy lokal, który chce ona wynająć, nadaje się do tego rodzaju działalności, jaką powódka chciałaby w nim prowadzić. Ponadto, jak wynika z zeznań B. J., wizja tego lokalu mogła nastąpić najwyżej na dzień przez ustaloną datą przetargu, gdyż taki wówczas zwyczaj obowiązywał podczas oddawania w najem w drodze przetargu lokali pozwanej. Natomiast klucze do lokalu powódka otrzymała dopiero po podpisaniu umowy. Powyższe wskazuje na to, że w dacie przetargu powódka nie miała żadnych danych świadczących o tym, w jak katastrofalnym stanie jest budynek, w którym lokal użytkowy chce wynająć- powódka o tym, jaki de facto jest stan lokalu, który wynajęła dowiedziała się wówczas, gdy zleciła wykonanie projektów i kosztorysów w celu dokonania adaptacji budynku na klub fitness. O jego katastrofalnym stanie powiadomił ją wynajęty do sporządzenia adaptacji lokalu architekt. Natomiast w dacie, kiedy powódka zawierała umowę najmu, lokal użytkowy przy ul. (...) w S. znajdował się w stanie grożącym nawet katastrofą budowlaną.

Sąd Okręgowy wskazał, że powyższe utwierdziło go w przekonaniu, że wynajmujący wystawił do przetargu obiekt zagrażający bezpieczeństwu, a wysoce prawdopodobnym jest, że w ogóle nie znał stanu tego budynku, gdyż w wykazie nieruchomości zgłoszonych do przetargu i ogłoszeniu o przetargu nie ma żadnych danych wskazujących na stan techniczny lokalu.

Sąd pierwszej instancji powołując się na art. 70¹ § 2 k.c. i art. 35 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2010.102.651 j.t.) wskazał, że organ organizujący przetarg publiczny powinien sporządzić „opis nieruchomości”, odnoszący się nie tylko do jej położenia, ale też choćby w minimalnym zakresie do jej stanu technicznego.

W ocenie tego Sądu, z zapisu § 15 umowy najmu z dnia 7 maja 1999 r. wynika, że pozwana musiała mieć świadomość tego, że wynajmuje lokal niesprawny technicznie, a powódka co najwyżej liczyła się z koniecznością zrobienia remontu o skali mniejszej niż konstrukcje (taki remont obciążałaby już pozwaną). Zgodnie bowiem z art. 663 k.c., jeżeli w czasie trwania najmu rzecz wymaga napraw, które obciążają wynajmującego, a bez których rzecz nie jest przydatna do umówionego użytku, najemca może wyznaczyć wynajmującemu odpowiedni termin do wykonania napraw. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu najemca może dokonać koniecznych napraw na koszt wynajmującego. Natomiast w wypadku gdy najemca dokona naprawy koniecznej bez wyznaczenia wynajmującemu wspomnianego terminu, może dochodzić zwrotu nakładów jedynie na podstawie przepisów o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia (art. 752 i n. k.c.) lub przepisy o zleceniu stosowane odpowiednio (por. wyrok Sądu Najwyższego z 19 listopada 2003 r., sygn. akt V CK 457/02, Lex nr 269753).

Sąd pierwszej instancji wskazał, że naczelną zasadą rządzącą stosunkami wynikającymi z umowy najmu wynika z art. 662 § 1 k.c., i zgodnie z nią, wynajmujący powinien wydać najemcy rzecz w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać ją w takim stanie przez czas trwania najmu. Obowiązek wynajmującego wydania rzeczy w stanie przydatnym do umówionego użytku wynika z ustawy, wyraża istotę najmu i nie może być zmieniony umową ze skutkiem w postaci pozbawienia najemcy prawa żądania zwrotu kosztów (art. 663 k.c.).

Powyższe wskazuje na to, że powódka, nie znając szczegółowo stanu technicznego lokalu użytkowego, który chciała wynająć, mogła się spodziewać, startując w przetargu i zawierając umowę najmu, że wynajmie lokal, który tylko przystosuje do swoich potrzeb- tj. do prowadzenia klubu fitness, a więc np. zrobi nowe ściany działowe, dokona wydzielenia pomieszczeń na sanitariaty, wyposaży je, wykona nowe podłogi, pomaluje ściany, wykonana standardowe prace gwarantujące urządzenie i funkcjonowanie klubu fitness. Tymczasem, po wynajęciu lokalu przez powódkę, okazało się, że powódka nie może rozpocząć adaptacji budynku do potrzeb działalności, którą zamierzała w nim prowadzić, gdyż wady konstrukcyjne budynku - strop w piwnicy i dach grożą zawaleniem. Dach przeciekał, woda wlewała się do piwnic, piwnice te nie miały żadnej instalacji odprowadzającej wodę (na co wskazuje w swoich zeznaniach świadek J. B.), cały budynek był zawilgocony. Wynajęty lokal nie nadawał się zatem nie tylko do przystosowania go do celów prowadzenia klubu fitness, ale i do jakiegokolwiek działalności. Użytkowanie takiego

lokalu groziło katastrofą budowlaną i niezbędne było natychmiastowe podjęcie prac zabezpieczających, gdyż bez nich prawdopodobnie wkrótce budynek by się zawalił.

Powódka natychmiast po powzięciu tych informacji co do stanu technicznego wynajętego lokalu, zawiadomiła pozwaną o zastanym w budynku stanie rzeczy, prosząc o zgodę na wykonanie tymczasowych prac zabezpieczających. Już wówczas zatem pozwana powinna podjąć działania w celu doprowadzenia budynku do stanu, o jakim mowa w art. 662 k.c., a mianowicie, przydatnego do umówionego użytku. Było to bowiem jej ustawowym obowiązkiem. Pozwana takich starań nie podjęła, natomiast wyraziła zgodę na wykonanie prac zmierzających do uczynienia budynku przydatnym do użytku przez powódkę. W związku z tym, de facto, to powódka wykonała za pozwaną prace remontowe, które ją obciążały zgodnie z § 8 zawartej przez strony umowy najmu (wykonując prace budowlane związane z utrzymaniem konstrukcji budynku). Mimo zatem wykonania przez powódkę prac za pozwaną, pozwana obecnie zgłasza jeszcze pod adresem powódki pretensje, że prace te zostały wykonane nienależycie i niewłaściwie, tak, że na chwilę obecną należy je wykonać od początku od podstaw. Sąd pierwszej instancji podkreślił, że odmówił wiarygodności ekspertyzie sporządzonej przez S. A. i H. D., której ustalenia pozostają w sprzeczności z zebrany w sprawie materiałem dowodowym, głównie opiniami biegłych.

Według Sądu a quo strony umowy powinny postąpić tak, jak to wskazano w § 15 umowy- powinny zostać wykonane prace umożliwiające używanie lokalu do umówionego celu i w związku z tym na czas trwania tego rodzaju prac remontowych, powinny zawiesić warunki umowy.

Następnie Sąd pierwszej instancji powołał się na art. 662 § 2 k.c. i wskazał, że skoro najemca chciał przystosować lokal do swojej działalności, to powinien wejść do budynku, który np. ma wykonane instalacje - elektryczną, gazową, wodną, kanalizacyjną, a gdyby takowa znajdująca się w lokalu instalacja mu z jakichś względów nie odpowiadała, to zgodnie z umową mógł ją założyć po swojemu. Tymczasem w lokalu użytkowym przy ul. (...) w S. wynajętym przez powódkę od pozwanej żadne instalacje nie działały, instalacja ciepła była dodatkowo na węgiel i trzeba ją było zmienić na gazową. Powódka nawet założyła nowe przyłącze gazowe, co zdaniem tego Sądu trudno uznać za „drobne nakłady połączone ze zwykłym używaniem rzeczy” w rozumieniu art. 662 §2 k.c., obciążające najemcę.

Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, że zgodnie z § 10 umowy, powódka mogła zainstalować w lokalu urządzenia niezbędne do prowadzenia działalności i do tego nie potrzebowała zgody pozwanej. Natomiast zgody zawarta przez strony umowa najmu wymagała we wszystkich innych pracach remontowych, czyli co do wszystkich, poza tymi, które miały służyć do celów prowadzenia klubu fitness, a więc, np. do naprawy dachu, piwnic, założenia przyłącza gazowego, instalacji, okien i drzwi wewnętrznych i zewnętrznych. Powódka na wykonanie wszystkich takich prac uzyskała zgodę pozwanej, nie wykonała żadnych prac nie objętych zgodą pozwanej. Niezbędną dokumentację konieczną do wykonania tych prac opracowali inspektorzy, na co wskazali świadkowie M. B. i J. W.. Ten ostatni świadek otwarcie stwierdził, że „budynek wymagał kapitalnego remontu”. Wskazuje to na to, w jakim stanie budynek do wynajmu zaoferowała pozwana. To, że znajdował się on w stanie nie nadającym się do użytku, a w stanie grożącym katastrofą, potwierdzają zgromadzone w niniejszym postępowaniu dowody- zeznania świadków B., Z. oraz sporządzone opinie biegłych. Oferowanie takiego budynku w drodze przetargu do wynajęcia inwestorowi, jako zdatnego do użytkowania i prowadzenia działalności, godzi – zdaniem Sądu pierwszej instancji - w elementarne zasady przyzwoitości i uczciwości.

Zdaniem tego Sądu, nie można stwierdzić, że prace budowlane, w większości dotyczące wręcz ratowania budynku przed zawaleniem i prac, które co do zasady powinna w tym budynku wykonać pozwana, obciążać miały powódkę. Pozostaje to bowiem w sprzeczności zarówno z zapisami Kodeksu cywilnego odnoszącymi się do umowy najmu, jak i z umową najmu zawartą przez strony w dniu 7 maja 1999 r. Pozbawione jakiegokolwiek zasadności są twierdzenia pozwanej, że prace wykonane przez powódkę pogorszyły stan budynku. Budynek ten, w dacie wynajmowania go przez powódkę, nie spełniał podstawowych norm BHP, więc w rzeczywistości, zdaniem Sądu pierwszej instancji, pozwana powinna odpowiadać za narażenie powódki na niebezpieczeństwo, jakie wiązało się z tym, że wynajęty przez powódkę budynek po prostu się zawalił. Było to bowiem wysoce prawdopodobne. Zdaniem tego Sądu, prace remontowe wykonane w budynku przy ul. (...) przez powódkę, poza wnętrzem dla klubu fitness, nie wchodziły w ogóle

w zakres zawartej przez strony umowy. Powódka wynajęła lokal od pozwanej w celu prowadzenia w nim klubu fitness, okazało się natomiast, że lokal ten to nie nadająca się do użytku bez kapitalnego remontu ruina.

Zdaniem Sądu Okręgowego pozwana musiała mieć świadomość, jaki lokal wynajmuje, skoro stał on nieużywany ponad 10 lat lub więcej zanim wystawiono go w przetargu. W tej sytuacji twierdzenie pozwanej, że 16 kwietnia 1999 r. powódka złożyła oświadczenie, że zapoznała się ze stanem technicznym lokalu mogło służyć wyłącznie przykryciu faktycznego stanu technicznego lokalu. Tymczasem nawet to twierdzenie, że powódka podpisała oświadczenie o stanie technicznym lokalu nie jest prawdziwe, bo jest to oświadczenie, że powódka zapoznała się z warunkami przetargu. Powódka otrzymała klucze do lokalu przy ul. (...) dopiero po podpisaniu umowy najmu 7 maja 1999 r. W umowie tej pozwana zapewniła, że lokal nadaje się do prowadzenia w nim działalności polegającej na nieuciążliwych usługach, mimo, że de facto wcale tak nie było- pozwana wprowadziła powódkę w błąd.

Zdaniem Sądu a quo, z § 11 umowy a contrario, wbrew twierdzeniom pozwanej wynika, że powódka ma prawo do zwrotu nakładów jeżeli je poczyniła za zgodą pozwanej. Powódka na wszystkie poczynione przez siebie prace remontowe taką zgodę posiadała. Poza tym, część poczynionych przez powódkę nakładów w ogóle nie powinna jej obciążać, gdyż te nakłady, zgodnie z § 8 umowy, powinna wykonać pozwana.

Sąd pierwszej instancji wskazał, że w umowie z dnia 7 maja 1999 r. zawartej przez strony, w § 8, §10, § 11 jest mowa o nakładach. Zapisy te, uzupełnione o obowiązek z § 15 wskazują, że zamiarem stron było jednak uregulowanie kwestii zwrotu nakładów. Jest to zdaniem tego Sądu, posunięcie logiczne, pozwana wiedziała bowiem, że lokal jest w złym stanie technicznym i jakiegokolwiek powódka poczyniłaby nakłady, z całą pewnością podniosłoby to wartość lokalu, stanowiącego przecież własność pozwanej. Pozwana tym samym uwolniła się od konieczności remontowania budynku przy ul. (...), po prostu wynajęła go powódce, która, chcąc przystosować lokal do potrzeb klubu fitness, remont ten wykonała i liczyła na to, że w przyszłości otrzyma zwrot nakładów, którego obecnie pozwana jej odmawia.

Sąd Okręgowy podniósł, że wbrew twierdzeniom pozwanej, Kodeks cywilny nigdzie wprost nie wskazuje, że umowa najmu powinna określać, w jaki sposób będą rozliczone nakłady. Poza tym, zdaniem Sądu, § 8,10 i 11 umowy z dnia 7 maja 1999 r. być może mało precyzyjnie, jakkolwiek jednoznacznie, wskazują w jaki sposób nakłady mają zostać rozliczone. Gdyby przyjąć, jak to sugeruje pozwana, że umowa nie reguluje zwrotu nakładów, to należałoby to uczynić na zasadach przedstawionych w art.676 k.c. Pozostawałoby to, zdaniem tego Sądu, w sprzeczności z zapisami umowy najmu, która wprost właśnie mówi o rozszereżeniach o zwrot nakładów. Skoro kwestia ta została w umowie najmu zawartej przez strony uregulowana, art. 676 k.c. nie ma w rozpoznawanej sprawie zastosowania.

Sąd pierwszej instancji uznał zatem za zasadne rozliczenie nakładów poniesionych przez powódkę na lokal użytkowy przy ul. (...) w S.. Sąd ten oparł się na opinii biegłego A., wskazując, że biegły pomniejszył kosztorysy przedstawione przez powódkę o roboty takie jak zbijanie tynków, obłożenia płytami suchego tynku i nie wykonanie pilnego zabezpieczenia antykorozyjnego, stwierdzając, że takie prace nie zostały wykonane. Zdaniem Sądu najbliższe stanowi faktycznemu zdanego przez powódkę budynku są kosztorysy wykonane na jej zlecenie przez świadka B..

Sąd Okręgowy wskazał, że po odjęciu powyższych pozycji, koszt robót budowlanych wg kosztorysu wyniósł w dacie 2001 r. 226.720,82 zł, koszt robót instalacji elektrycznej 34.153 zł, koszt robót instalacji sanitarnej 85.382,5 zł. Razem koszt robót adaptacyjno remontowych w poziomie cen IV kwartału 2009 r. można szacować na 396.134,90 zł. Sąd powtórzył za biegłym, że nie można demontować stempli. Należy je usztywnić na siły poziome. Nie można demontować podciągów ani stref ich oparcia, gdyż groziłoby to katastrofą.

W dalszej kolejności Sąd a quo podniósł, że z opinii biegłego K. C.- kosztorysanta, wynika, że powódka w założeniu miała wykonać remont zmierzający do przystosowania budynku do użytkowania jako klub fitness, zaś w rzeczywistości dokonała częściowej przebudowy obiektu, wykonując przyłącze gazu i energii elektrycznej, instalacji wodnej i kanalizacyjnej, instalacji c.o., oświetlenia i siły. Te natomiast prace nie stanowią już remontu, a modernizację i ulepszenie, stanowią zatem inwestycję. Sąd wskazał, że powódka dokonała przebudowy obiektu i w ten sposób ulepszyła ten obiekt. W związku z tym, powódce należy się zwrot wydatków za dokonane ulepszenie.

Sąd pierwszej instancji przytoczył stanowisko biegłego, zgodnie z którym jeśli instalacja elektryczna, gazowa, centralnego ogrzewania i ciepłej wody oraz wentylacji (bez osprzętu elektrycznego i białej armatury) nie istniały w budynku, a ich założenie było konieczne do użytkowania budynku zgodnie z zakresem założonym w projekcie przebudowy na fitness, to nakłady na takie instalacje należy traktować jako ulepszające środek trwałe i zwiększające jego wartość początkową. Z powyższego wynika, że wszelkie prace remontowe wykonane przez powódkę należy traktować jako ulepszenie budynku zwiększające jego wartość, gdyż budynek przy ul. (...) nie miał działających w nim instalacji, co wynika m.in. z opinii biegłego A.. Zdaniem tego Sądu należy uznać, że powódka była zmuszona zrobić nowe instalacje (bez osprzętu) i trzeba to uznać za „ulepszenie”, za które powódce należy się zwrot nakładów.

Sąd Okręgowy odniósł się do obliczeń biegłego C., wskazując, że biegły nie zaliczył do sumy kosztów: rolet PCV (bo to wyposażenie), robót polegających na pokryciu dachu (bo to zrobił już nowy najemca), jednakże zaliczył koszt robót wykonanych przez powódkę, a polegających na położeniu papy na dachu w celu jego zabezpieczenia. Po wprowadzeniu tych poprawek, wartość robót budowlanych wynosiła według cen z marca 2012 r. 243.758,36 zł (w tym 24.122,26 zł za materiały). Koszt wywozu gruzu i odpadów, wg faktur to 5.995 zł. Razem, według cen z III kwartału 2012 r. wynosi to 249.753,36 zł (wartość robót + wywóz gruzu). W tej kwocie 32.082,27 zł to koszt robót zabezpieczających, 45.579,58 zł to koszt warstw posadzkowych, tynków i okładzin oraz elewacji i stolarki zewnętrznej, 50.969,51 zł to tynki i okładziny, 17.443,68 zł to stolarka okienna i elewacja. Łącznie opiewa to na kwotę 127.446,45 zł. Sąd pierwszej instancji wskazał, że według biegłego powódce należy się zwrot kosztów za kocioł c.o. i piec c.o. pomniejszone o amortyzację, czyli 30.779,02 zł - 5.995 zł = 25.392,69 zł. Łącznie zatem, powódce należy się kwota 275.146,05 zł (249.753,36 zł + 25.392,69 zł).

Sąd Okręgowy przytoczył również wyniki obliczeń kosztów poniesionych przez powódkę według cen z 28 grudnia 2008 r., przyjmując tę datę jako datę zwrotu lokalu. Sąd ten wskazał, że wartość nakładów wynosi 246.641,56 zł i są w nich m.in. warstwy posadzkowe, tynki i okładziny, stolarka okienna, elewacja i stolarka zewnętrzna, naprawa dachu, rozbiórka magazynu, ściany, odciążenia i zabezpieczenia dachu, konstrukcje, rolety i koszt wywozu gruzu wg faktur. Sąd podkreślił, że kosztorys uwzględnia te same parametry, ale według cen z innej daty i po odliczeniu 7 lat amortyzacji i bez kotła c.o. i c.w. którego koszt według opinii głównej, po amortyzacji wynosi 25.392,69 zł.

Według Sądu pierwszej instancji nakłady poniesione przez powódkę na lokal użytkowy przy ul. (...) w S. to 246.641,56 zł + 25.392,69 zł = 272.034,25 zł. W kwocie tej zawierają się już koszty wykonania instalacji sanitarnej, wodnej, w tym ciepłej wody, gazowej, wentylacji. Natomiast w dalszym ciągu nie zostały policzone koszty wykonania instalacji elektrycznej. Sąd Okręgowy wskazał, że biegły A. w swojej opinii według cen z 2001 r. wyliczył ją na 34.153 zł, brak natomiast danych, ile wyniosła jej amortyzacja oraz jaka była jej wartość na dzień 28 grudnia 2008 r., kiedy pozwana przejęła lokal od powódki. Zdaniem Sądu pierwszej instancji konieczność dokonania wyceny uzasadniała wydanie wyroku częściowego.

Sąd a quo zaznaczył, że ustalenia poczynione w sprawie, które stały się podstawą do rozliczenia nakładów poczynionych przez powódkę na lokal użytkowy przy ul. (...) w S., pochodzą z opinii sporządzonych w sprawie przez biegłego K. C. i biegłego A. A.. Biegli dysponują odpowiednimi kwalifikacjami do wydania opinii, zaś ich bezstronności i obiektywizmu nie sposób kwestionować. Sąd podzielił wnioski opinii biegłych, uznając, że nie zostały one przez strony skutecznie podważone.

Sąd pierwszej instancji podał, że odsetki ustawowe od kwoty 272.034,25 zł zasądził zgodnie z żądaniem powódki, od dnia wniesienia pozwu, tj. od dnia 31 lipca 2009 r. i dalej z ustawowymi odsetkami do dnia zapłaty.

Odnośnie zasądzonej kwoty 4.347,75 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 7 maja 1999 r. i dalej do dnia zapłaty Sąd ten wskazał, że zgodnie z brzmieniem § 17 ust. 1 umowy najmu z dnia 7 maja 1999 r. powódka wpłaciła pozwanej tytułem kaucji 3-miesięczny wymiar wylicytowanego czynszu najmu, a więc kwotę 4.347,75 zł (3x 1.449,25 zł. = 4.347,75 zł.), Kwota ta nie została powódce zwrócona, a zatem teraz pozwana musi powódce kaucję tę zwrócić, zgodnie z żądaniem pozwu z ustawowymi odsetkami od dnia 7 maja 1999 r., tj. od dnia jej wpłaty.

Sąd Okręgowy podkreślił, że w pozostałej części o żądaniu pozwu orzeknie w wyroku ostatecznym. W tymże wyroku Sąd rozstrzygnie także o kosztach procesu i obowiązku ich poniesienia w odniesieniu do wyniku procesu.

Apelację od powyższego wyroku wywiodła pozwana, zaskarżając ów wyrok w części zasądzającej (pkt. II i III) i zarzucając:

1) naruszenie przepisów prawa materialnego art. 65 k.c. w zw. z art. 662 k.c, i art. 663 k.c. poprzez błędną wykładnię postanowień umowy najmu z dnia 07 maja 1999 r., skutkującą:

a) bezpodstawnym przyjęciem, że na pozwanej ciążył obowiązek zwrotu kosztów poniesionych przez powódkę w związku z przystosowaniem wynajętego jej lokalu do celów prowadzonej działalności gospodarczej, mimo skorzystania przez pozwaną z przysługującego jej na podstawie § 16 ust. 2 umowy najmu z dnia 07 maja 1999 r. uprawnienia do dokonania wyboru i wezwania powódki do usunięcia nakładów oraz przywrócenia stanu poprzedniego (roszczenie powódki o zwrot nakładów ulepszających nie powstało);

b) bezpodstawnym przyjęciem, że na pozwanej ciążył obowiązek zwrotu powódce wartości wszystkich poczynionych przez nią nakładów dokonanych za zgodą pozwanej, w sytuacji gdy zgodnie z § 8 umowy najmu z dnia 7 maja 1999r. jednoznacznie wynika, iż. do nakładów obciążających pozwaną należały wyłącznie prace budowlane związane z utrzymaniem konstrukcji budynku (nakłady konieczne), pozostałe zaś nakłady związane z użytkowaniem lokalu obciążały powódkę;

c) bezpodstawnym przyjęciem, że powódce należy się zwrot kaucji, gdy w umowie w § 17 ust. 2 w sposób jednoznaczny zastrzeżono, że opuszczając lokal najemca traci prawo do kaucji w przypadku gdy oddaje lokal do dyspozycji Miasta bez przeprowadzenia niezbędnych prac remontowych związanych z bieżącym użytkowaniem lokalu, w sytuacji stwierdzenia szeregu nieprawidłowości w wykonanych pracach przez powódkę w obrębie obiektu, nie zakończenia remontu, złej jakości i nieprzydatności prac, konieczności naprawy elementów wykonanych podczas remontu bądź ich uzupełnienia zgodnie z wydanymi opiniami biegłych sądowych w sprawie.

Na wypadek uznania przez Sąd, że zwrot kaucji powódce przysługuje, z ostrożności procesowej skarżąca podniosła zarzut naruszenia przepisów prawa materialnego art. 481 k.c, poprzez błędne przyjęcie, że odsetki tytułem zwrotu kaucji wpłaconej na poczet umowy najmu, należą się powódce od daty 07 maja 1999 r., podczas gdy najwcześniejszą datą mogła być data wydania pozwanej przedmiotu najmu 12 grudnia 2008 r.;

2) z ostrożności procesowej na wypadek nie uwzględnienia wyżej wymienionych zarzutów skarżąca zgłosiła:

a) zarzut naruszeniu przepisów prawa materialnego art. 676 k.c. polegającego na nieuwzględnieniu przez Sąd przy ustalaniu wysokości wartości poczynionych przez powódkę nakładów nienależytego ich wykonania (potwierzonego wydanymi w sprawie opiniami biegłych sądowych A. A., Z. K., Z. C., ekspertyzy S. A. i H. D.), jak szeregu nieprawidłowości, nie zakończenia remontu, złej jakości, nieprzydatności prac, konieczności naprawy elementów wykonanych podczas remontu bądź ich uzupełnienia, skutkującego brakiem zwiększenia wartości przedmiotu najmu z chwili wydania pozwanej w dniu 29 grudnia 2008 r. i koniecznością przeprowadzenia od podstaw kapitalnego remontu całego budynku, w wyniku czego budynek nie zyskał na wartości, ale stracił (braku faktycznych ulepszeń, które pozwana mogłaby przejąć);

b) naruszeniu przepisów postępowania mogących mieć wpływ na wynik sprawy art. 227 k.p.c. poprzez oddalenie wniosków dowodowych pozwanej wykazanych w piśmie procesowym z dnia 29 kwietnia 2013 r. oraz wniosku dowodowego w postaci dokumentu znajdującego się w aktach sprawy IC 266/11 (opinii biegłego sądowego Z. K.) na okoliczność wysokości szkody pozwanej z uwagi na nieprawidłowości w pracach wykonanych przez powódkę w obrębie wynajmowanego obiektu, co doprowadziło do błędnego ustalenia stanu faktycznego sprawy i w przedmiocie nakładów;

3) błędnego ustalenia stanu faktycznego sprawy polegającego na przyjęciu, że:

a) powódka nie była świadoma stanu technicznego wynajmowanego budynku, pomimo, że budynek został jej udostępniony co najmniej w dniu 30 marca 1999 r. (ogłoszenie o przetargu z 24 marca 1999r.) oraz mógł zostać udostępniony w każdym dniu w zależności od chęci i woli powódki (zeznania świadka T. S.), powódka miała pełną „świadomość stanu technicznego budynku, w tym także kosztów prac, które zleciła we własnym zakresie na podstawie kosztorysów i wykonanego opracowania -dokumentacji pt. przebudowa byłych pomieszczeń Spółdzielni im. (...) na klub fitness z salą do ćwiczeń i siłownią;

b) powódka została zmuszona do poczynienia na wynajmowany budynek nakładów i przystosowania go do rzekomo narzuconego jej celu najmu, podczas gdy powódka wyraziła zgodę na przejęcie lokalu w istniejącym stanie faktycznym, została poinformowana, że z tytułu wykonywanych remontów nie przysługują jej żadne ulgi w czynszu (ogłoszenie o przetargu z 24 marca 1999 r., oświadczenie powódki z 16 kwietnia 1999 r.), czego wyrazem było zlecenie przez powódkę opracowania kosztorysów i dokumentacji pt. przebudowa byłych pomieszczeń Spółdzielni im. (...) na klub fitness z salą do ćwiczeń i siłownią, na podstawie której wykonała prace w wynajmowanym obiekcie, zobowiązując się do pokrycia kosztów, nie wzywając pozwanej do wykonania jakiegokolwiek prac lub pokrycia kosztów - wykonanie prac następowało na uprzednie zlecenie powódki i jej koszt zgodnie z zawartą umową, w celu osiągnięcia gospodarczych celów;

c) powódka podpisała jedynie oświadczenie o zapoznaniu się z warunkami przetargu z dnia 16 kwietnia 1999r, gdy tymczasem powódka oświadczyła o dokonaniu lustracji lokalu i zapoznaniu się z jego stanem technicznym: zgodnie z ogłoszeniem o przetargu z dnia 24 marca 1999 r. budynek można było wcześniej oglądać, a przejęcie wynajmowanego lokalu następowało w istniejącym stanie faktycznym;

4) naruszeniu przepisów postępowania mogących mieć wpływ na wynik sprawy, a mianowicie art. 233 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów oraz wkroczeniu w zakres wiedzy specjalistycznej poprzez :

a) przyjęcie, że wszystkie dokonane przez powódkę prace w lokalu miały charakter nakładów koniecznych, w sytuacji gdy dokładna analiza zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w szczególności opinii biegłych sadowych oraz zawartej przez strony umowy jednoznacznie wskazują, że wykonane przez powódkę prace, z wyjątkiem związanych z utrzymaniem konstrukcji budynku, miały charakter nakładów użytecznych;

b) całkowitym pominięciu, zeznań świadka T. S., który podał, że nie było żadnego problemu w udostępnieniu mu budynku w celu oględzin, stan techniczny budynku wynajętego przez powódkę był jak w większości innych lokali gminnych wystawionych na przetarg, w przypadku budynku wynajętego przez powódkę przewidywany czynsz z tytułu najmu był bardzo korzystny (niski) i odpowiadał stanowi technicznemu budynku, nigdy nie miał problemu z obejrzeniem budynków/u, które można było oglądać przed przetargiem;

c) pominięciu zasadniczej części zeznań świadka B. J., z których nie wynikało, że budynek powódce mógł zostać udostępniony dopiero po podpisaniu umowy najmu, ale że nie pamięta ona dokładnie, czy budynek był oglądany w jej obecności i kiedy;

d) pominięciu treści ogłoszenia o przetargu z dnia 24 marca 1999r., w którym wprost zastrzeżono, że przejęcie lokalu następuje w istniejącym stanie faktycznym, a z tytułu wykonywanych remontów nie przysługują żadne ulgi;

e) przyjęciu, że powódka została przymuszona do poczynienia na wynajmowany budynek nakładów i przystosowania go do rzekomo narzuconego jej celu najmu, gdy tymczasem powódka była zainteresowana przejęciem budynku w istniejącym stanie technicznym, co do którego stanu technicznego nie wniosła (w całym czasie trwania umowy najmu - 7 lat) żadnych uwag, nie wezwała pozwanej Gminy, nie dając możliwości samodzielnej realizacji nakładów koniecznych obciążających pozwaną na mocy § 8 umowy najmu, co również przesądza, że nie dała możliwości pozwanej wykonania tych prac we własnym zakresie mniejszym kosztem;

i) odmówienia wiarygodności ekspertyzie sporządzonej przez S. A. i H. D., w sytuacji gdy wnioski przedstawione w tej ekspertyzie pozostają zbieżne z wnioskami pozostałych opinii wydanymi w niniejszej sprawie, uznanymi przez Sąd za prawidłowe.

5) nadto skarżąca podniosła zarzut przedawnienia roszczenia objętego pozwem.

Podnosząc powyższe zarzuty pozwana wniosła o :

a) zmianę wyroku w częściach zaskarżonych poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje;

b) dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z dokumentu znajdującego się w aktach sprawy IC 266/11 opinii biegłego sądowego Z. K. na okoliczność wysokości szkody pozwanej z powodu nieprawidłowości w wykonanych pracach przez powódkę w obrębie wynajmowanego obiektu w czasie użytkowania obiektu przez powódkę

ewentualnie o:

c) uchylenie przedmiotowego wyroku w częściach zaskarżonych i przekazanie sprawy do

ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji wraz z rozstrzygnięciem, o kosztach postępowania za wszystkie instancje.

W uzasadnieniu apelacji pozwana wskazała, że skoro skorzystała z prawa żądania przywrócenia stanu poprzedniego, to należało przyjąć, że powódka nie wykazała swojego uprawnienia do zwrotu wartości nakładów - roszczenie o zwrot nakładów ulepszających w ogóle nie powstało. Powódce wolno było nie zastosować się do wyboru pozwanej, ale utraciła ona na skutek tego prawo skutecznego podniesienia zarzutu w przedmiocie zwrotu lub czerpania korzyści z poczynionych przez nią nakładów. Z § 16 ust. 2 i § 8 umowy najmu wynika, że powódka miała prawo domagania się zwrotu nakładów ulepszających po rozwiązaniu umowy - o ile pozwana nie skorzysta z prawa żądania przywrócenia stanu poprzedniego.

Zgodnie z § 8 umowy najmu, za wyjątkiem nakładów (prac budowlanych), związanych z utrzymaniem konstrukcji budynku (nakłady konieczne), pozostałe nakłady związane z użytkowaniem lokalu obciążały w całości najemcę. Z umowy stron w sposób jednoznaczny wynika, że wynajmujący, godząc się na modernizację i przystosowanie wynajętego budynku do nowej formy działalności jaka miało zostać uruchomiona przez najemcę (§ 10 ust. 1, 2 i 3 umowy), nie ponosił kosztów związanych z tą modernizacją.

Jedynie, o ile strony nie postanowiły inaczej, to wynajmujący jest zobowiązany do wydania lokalu w stanie przydatnym do umówionego użytku i to on powinien go utrzymywać w takim stanie (art. 662 § 1 kodeksu cywilnego). W omawianym stanie ustaliły one, że to nie na wynajmującym będzie spoczywał obowiązek utrzymywania lokalu (budynku) w stanie zdatnym do umówionego użytku, lecz obowiązek ten przejmie najemca. Pozwanej nie mogły więc obciążać wszelkie nakłady konieczne w rozumieniu art. 662 i 663 Kodeksu cywilnego, jak zostało to przyjęte to Sąd 1 instancji, a jedynie taki ich zakres, jaki wynika ze stosunku prawnego stron ukształtowanego na podstawie zawartej umowy (nakłady konieczne związane z konstrukcją budynku).

To, że do powódki należało przystosowanie budynku dla celów działalności, którą chciała prowadzić. Sąd pierwszej instancji błędnie przyjął, że wszystkie dokonane przez powódkę prace w lokalu miały charakter nakładów koniecznych, w sytuacji gdy dokładna analiza zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w tym w szczególności opinii biegłych sądowych oraz zawartej przez strony umowy (§ 8), jednoznacznie wskazują, że wykonane przez powódkę prace - z wyjątkiem związanych z utrzymaniem konstrukcji budynku - miały charakter nakładów użytecznych, co doprowadziło do irracjonalnego wniosku, że prawną powinnością wynajmującego było pokrywanie wszystkich kosztów na które wyraził zgodę, koniecznych adaptacji budynku i to w celu zapewnienia najemcy możliwości osiągnięcia gospodarczych celów.

Według pozwanej powódka zdecydowała się na przejęcie budynku w istniejącym stanie technicznym (ogłoszenie o przetargu, niczym nie skrepowana możliwość lustracji budynku) oraz na wykonanie wszystkich prac na własny koszt -zlecając wykonanie projektów i kosztorysów w celu dokonania adaptacji budynku na klub fitness. Stan budynku można było określić na pierwszy rzut oka (zeznania A. B., I. Z.- „powódka mówiła, że zgodnie z umową najmu musi go doprowadzić do stanu używalności”, J. W., T. S.), nie było przeszkód w dokonaniu lustracji, a wynajęcie budynku w istniejącym stanie technicznym należało traktować jako samodzielną decyzję powódki jako podmiotu profesjonalnego. Nie polega na prawdzie, że powódka nie była świadoma stanu technicznego budynku ani kosztów prac koniecznych. Kontynuowała umowę oraz zobowiązała się do wykonania wszystkich prac na własny koszt na podstawie uzyskanego opracowania i kosztorysów. Od inicjatywy powódki zależało uzyskanie wszystkich/ dodatkowych interesujących ją informacji oraz dokumentów przed przystąpieniem, do przetargu i zawarciem umowy, dotyczących wynajętego obiektu, w celu dokonania oceny i podjęcia decyzji czy chce ona wynająć budynek w istniejącym stanie faktycznym. Ocena dokumentu - oświadczenia powódki z dnia 16.04.1999r. została dokonana przez Sąd z pominięciem tego, że oświadczenie to potwierdzało, że powódka dokonała lustracji lokalu i zapoznała się z jego stanem technicznym. Z zeznań świadka T. S., wynikało także, że stan techniczny budynku wynajętego przez powódkę był zły - jak w większości innych lokali gminnych wystawionych na przetarg, dzięki czemu naliczany był bardzo niski czynsz. To samo potwierdziła świadek B. J.. Już sama treść ogłoszenia o przetargu oraz stan techniczny budynku niewątpliwie nie pozwalał na podjęcie w nim wskazanej przez powódkę działalności, czego powódka miała pełną świadomość jak i tego, że zgodnie z umową, obciążały ją wszelkie prace związane z przystosowaniem budynku na potrzeby działalności, którą chciała prowadzić.

W ocenie skarżącej wskazane okoliczności faktyczne dowodzą, że wolą wynajmującego było umożliwienie najemcy odebrania wszystkiego, co zechce z wydawanego przedmiotu najmu. Po zakończeniu umowy najmu obiekt wymagał remontu i został przeznaczony do przebudowy na potrzeby. Sam fakt godzenia się przez wynajmującego na wykonanie na koszt najemcy prac i to o charakterze koniecznym dla korzystania z nieruchomości nie usprawiedliwia, z mocy samego przepisu prawa, po stronie najemcy, a w stosunku do wynajmującego, roszczenia o zwrot wartości tych nakładów po zakończeniu najmu.

Na wypadek nie uwzględnienia wyżej wymienionych zarzutów skarżąca podniosła, że poczynione przez powódkę nakłady nie wpłynęły na zwiększenie wartości budynku, wręcz przeciwnie, nienależyty sposób ich wykonania zmusił pozwaną do przeprowadzenia wszystkich prac gruntownie od początku, co również uniknęło sądowi rozstrzygającemu w I instancji. Niewykonanie wszystkich zalecanych prac, liczne wady w wykonanych przez powódkę pracach (zachowania wymaganych technologii, kolejności prac, dbałości o całość budynku), nie zakończony remont, zła jakość i nieprzydatność prac, konieczności naprawy elementów wykonanych podczas remontu bądź ich uzupełnienia, spowodowało, że remont budynku po byłym najemcy musiał zostać wykonany od podstaw oraz stał się bardziej kosztowny i wydłużony w czasie, nie zwiększając wartości budynku w chwili wydania go pozwanej w dniu 29.12.2008 r. Zdaniem pozwanej wysokości szkody wynikającej z nieprawidłowości w wykonanych pracach zgłoszonych do rozliczenia tytułem nakładów wynosiła 262.460,58 zł.

Skarżąca zaznaczyła, że najemca nie ma prawa dochodzenia wartości wszystkich wykonanych prac, tylko wartości poszczególnych ulepszeń. Tymczasem w pkt. II wyroku, Sąd I instancji kwotą nakładów objął całą kwotę składającą się na wyliczenie zawarte w kosztorysie do opinii biegłego sądowego K. C., obejmującą w każdej praktycznie pozycji także koszty stanowiące tzw. robociznę, czyli wartości pracy na wykonanie nakładów, które to pozycje dotyczące tylko i wyłącznie robocizny nie stanowią ulepszeń.

Sąd pierwszej instancji dokonał również błędnego przyjęcia, że wszystkie dokonane przez powódkę prace w lokalu miały charakter nakładów koniecznych, w sytuacji gdy wykonane przez powódkę prace z wyjątkiem związanych z utrzymaniem konstrukcji budynku miały charakter nakładów użytecznych.

Zdaniem skarżącej brak było podstaw do wydania wyroku częściowego z uwagi na brak wyceny kosztów wykonania instalacji elektrycznej, gdyż powództwo w tej części winno podlegać oddaleniu, gdyż powódka nie przedstawiła dokumentów pozwalających na dokonanie wyceny, nie udowodniła zatem roszczenia we wnioskowanej kwocie.

Skarżąca nie zgodziła się z Sądem pierwszej instancji, że pozwana jest zobowiązana dokonać zwrotu powódce kwoty 249.753,36 zł plus 25.392,69 zł stanowiącej koszt wszystkich prac wykonanych przez powódkę w obrębie obiektu, skoro koszt prac zabezpieczających wyniósł 30.779,02 zł. Nawet jeżeli przyjąć za Sądem pierwszej instancji, że powódkę obciążał koszt 127.446,45 zł, który stanowił nakłady ulepszące, niezmiennie mogące służyć do użytkowania w innych funkcjach niż klub fitness, to nie daje to kwoty 249.753,36 zł. Bezpodstawnie pozwana została obciążona kwotą 249.753,36 zł stanowiącą wszelkie koszty związane z przebudową, na którą to został zaliczony nawet koszt wywozu gruzu i odpadów w wysokości 5.995 zł (stanowiący robociznę a nie wartość nakładu). Rozliczenie nakładów zostało poczynione w sposób sprzeczny z oceną charakteru nakładów poczynioną przez biegłych sądowych, którzy dokonali wyraźnego rozróżnienia na nakłady zabezpieczające związane z konstrukcją budynku (wspomniany koszt 30.779,02 zł), nakłady ulepszące wykorzystywane przez nowego użytkownika (25.392,69 zł - koszt po amortyzacji), pozostałe nakłady ulepszące, w tym kwota 127.446,45 zł. O nieprawidłowości wyliczonych nakładów świadczy także brak rozbicia wartości amortyzacji w łącznej kwocie 52,317,91 - zgodnie z wnioskiem pozwanej w piśmie procesowym z dnia 29.04.2013r.

Niezależnie od oceny przez Sąd poczynionych przez powódkę nakładów roszczenie jest – zdaniem pozwanej – bezzasadne. Przy przyjęciu, że nakłady miały charakter koniecznych, roszczenie uległo przedawnieniu, natomiast w sytuacji gdy mamy do czynienia z nakładami ulepszącymi, pozwana skorzystała z przysługującego jej uprawnienia i wezwała do przywrócenia stanu poprzedniego. Roszczenie najemcy staje się w odniesieniu do nakładów koniecznych wymagalne z chwilą ich powstania (dokonania nakładów), a nie wydania rzeczy wynajmującemu, co odnosi się do pozostałych nakładów, dlatego z chwilą zakończenia wykonania prac w obrębie wynajmowanego budynku co nastąpiło w 17 maja 2001 r., w razie uznania je za nakłady konieczne, rozpoczął bieg okres trzyletniego terminu przedawnienia, co oznacza, że roszczenie powódki uległo przedawnieniu. Mając na uwadze powyższe skarżąca podniosła zarzut przedawnienia roszczenia o zwrot nakładów koniecznych.

Skarżąca podniosła, że powódka nie wezwała pozwanej, nie dając możliwości samodzielnej realizacji nakładów koniecznych obciążających pozwaną na mocy § 8 umowy najmu, co również przesądza, że nie dała możliwości pozwanej wykonania tych prac we własnym zakresie chociażby mniejszym kosztem.

Pozwana wskazała nadto, że błędnie zostało przyjęte przez Sąd Okręgowy, że powódce należy się zwrot kaucji w sytuacji oddania lokalu w stanie wymagającym zakończenia rozpoczętego remontu, konieczności naprawy elementów w wykonanych pracach przez powódkę podczas remontu bądź ich uzupełnienia, licznych wad. Z ostrożności procesowej skarżąca zgłosiła zarzut niewłaściwego przyjęcia, że odsetki tytułem zwrotu kaucji wpłaconej na poczet umowy najmu, należą się powódce od daty 07 maja 1999r., podczas gdy najwcześniejszą datą mogła być data wydania pozwanej przedmiotu najmu 12 grudnia 2008 r., jako, że z umowy jednoznacznie wynika, że najemcy przysługiwać będzie zwrot kaucji najwcześniej w dacie opuszczenia lokalu.

W odpowiedzi na apelację pozwanej powódka wniosła o jej oddalenie w całości oraz o zasądzenie od pozwanej zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu K. P. wskazała, że zgodnie z art. 677 k.c. roszczenia wynajmującego przeciwko najemcy o naprawienie szkody z powodu uszkodzenia lub pogorszenia rzeczy, jak również roszczenia najemcy przeciwko wynajmującemu o zwrot nakładów na rzecz albo o zwrot nadpłaconego czynszu przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. Dotyczy to roszczeń najemcy o zwrot nakładów na rzecz niezależnie od tego, czy są to nakłady konieczne czy też zmierzające do ulepszenia rzeczy. Szczególny termin przedawnienia przewidziany w omawianym przepisie wyklucza więc stosowanie w odniesieniu do roszczeń wymienionych w w/w przepisie, w tym roszczenia wynajmującego o zwrot nakładów koniecznych ogólnych terminów przedawnienia ustanowionych w art. 118 k.c. W niniejszej sprawie do rzeczywistego zwrotu lokalu doszło 29 grudnia 2009 r. Oznacza to, iż termin przedawnienia roszczenia powoda mógłby

rozpocząć swój bieg 30 grudnia 2009 r. Przedawnienie nastąpiłoby wówczas z upływem terminu 30 grudnia 2010 r. Jednakże, do rozpoczęcia biegu terminu przedawnienia w ogóle nie doszło z uwagi na fakt wytoczenia powództwa przez powódkę 31 lipca 2009 r., a więc w czasie w którym nie nastąpił jeszcze rzeczywisty zwrot lokalu, a co za tym idzie termin przedawnienia nie mógł rozpocząć swojego biegu.

Według powódki ustalenia dotyczące rozliczenia nakładów zostały uregulowane przez strony w umowie najmu z dnia 07 maja 1999 r., stąd też nie mógł znaleźć tutaj zastosowania art. 676 k.c. Z treści umowy wynika, iż w sytuacji, gdy najemca uzyska zgodę wynajmującego, przysługuje mu roszczenie do wynajmującego o zwrot poniesionych nakładów. Powódka na wykonanie wszystkich prac uzyskała stosowne zgody pozwanej. Fakt wezwania powódki do usunięcia nakładów oraz przywrócenia stanu poprzedniego na który to powołuje się pozwany pozostaje bez znaczenia dla niniejszej sprawy.

Według powódki pozwana przed przetargiem nie przedstawiła jej stanu technicznego budynku w taki sposób, który umożliwiłby ocenę, czy lokal, który chce ona wynająć, nadaje się do tego rodzaju działalności. Powódka po rozstrzygnięciu przetargu i zawarciu umowy przejęła od pozwanego lokal w takim stanie zagrażającym katastrofą budowlaną, nie nadającym się do umówionego użytku. Stan, w jakim znajduje się budynek, wyszedł na jaw dopiero w momencie, w którym powódka przystąpiła do prac modernizacyjnych lokalu, podczas których okazało się, iż stan techniczny budynku nie pozwala na przeprowadzenie takich prac. Koniecznym bowiem stało się podjęcie działań zmierzających do naprawy samej konstrukcji budynku, która znajdowała się w fatalnym stanie. Powódka powołując się na art. 662 § 1 k.c., wskazała, że pozwana miała obowiązek wydać jej budynek w stanie przydatnym do umówionego użytku.

Zdaniem powódki, startując w przetargu i zawierając umowę, mogła oczekiwać, że wynajmie lokal, który będzie wymagał jedynie nakładów niezbędnych do przystosowania do prowadzenia klubu fitness. W ocenie powódki, pozwana celowo zataiła przez nią rzeczywisty stan lokalu, zmuszając ją tym samym do wykonania prac budowlanych, które obciążają pozwaną. Obecnie brak jest zatem podstaw do powoływania się przez Gminę na pogorszenie stanu budynku w wyniku podjętych przez powódkę prac.

Zdaniem K. P. wykonane przez nią prace remontowe nie wchodziły w ogóle w zakres zawartej umowy, to jest nie stanowiły one prac adaptujących lokal do prowadzenia klubu fitness, ale miały na celu doprowadzenie budynku do stanu, który pozwoli na jego normalne użytkowanie. Według niej o złej woli pozwanej, przejawiającej się w świadomym zatajeniu przed powódką rzeczywistego stanu technicznego budynku, świadczyć może również okoliczność braku korzystania z przedmiotowego lokalu przez okres 10 lat. Pozwana w tym czasie nie dokonała żadnych prac konserwacyjnych czy renowacyjnych. Twierdzenie pozwanej, iż 16 kwietnia 1999 r. powódka złożyła oświadczenie, że zapoznała się ze stanem technicznym lokalu nie jest zgodne z rzeczywistością. Oświadczenie podpisane przez powódkę było bowiem oświadczeniem, iż powódka zapoznała się z warunkami przetargu. Ponadto, w zawartej przez strony Umowy pozwana zapewniła, że lokal nadaje się do prowadzenia w nim działalności gospodarczej polegającej na nieuciążliwych usługach, co okazało się nieprawdą. Pozwana nie przedstawiła dokumentacji technicznej budynku, pozwalającej na ocenę, czy obiekt wymaga tylko dostosowania do nowej funkcji i remontu czy też do głębszej interwencji, wymagającej m.in. zabezpieczenia konstrukcji budynku, odciążenia i zabezpieczenia dachu.

Powódka podniosła, że wykonała także takie roboty budowlane, jak przyłącze gazu, przyłącze energii elektrycznej, instalację kanalizacji i zimnej wody, instalacji ciepłej wody i cyrkulacji centralnego ogrzewania i instalacji oświetlenia i siły, co stanowi modernizację - ulepszenie budynku. Jej zdaniem zastosowanie winien znaleźć a contrario § 11 umowy, na podstawie którego przysługuje jej roszczenie o zwrot nakładów.

Zdaniem powódki nie istnieją żadne okoliczności, które uzasadniałyby twierdzenie, iż straciła prawo do zwrotu kaucji.

Według K. P. nawet w sytuacji, gdyby rzeczywiście zgodziła się na przejęcie budynku w istniejącym stanie technicznym (czemu kategorycznie zaprzecza), to pozwany wiedząc, iż stan budynku zagraża bezpieczeństwu i zdrowiu oraz że nie nadaje się do umówionego użytku nie miał prawa przekazać go w takim stanie powódce. Powinien najpierw doprowadzić go do prawidłowego stanu, a dopiero wówczas wydać powódce celem zaadaptowania lokalu na własne

cele. Zdaniem powódki z tego właśnie powodu treść ogłoszenia o przetargu z dnia 24 marca 1999 r. oraz zeznania świadków T. S. i B. J. pozostają bez znaczenia dla rozstrzygnięcia.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej okazała się o tyle zasadna, że doprowadziła do uchylecia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania z uwagi na nierozpoznanie przez ów Sąd istoty sprawy.

W pierwszej kolejności należy zaznaczyć, że chociaż w myśl art. 382 k.p.c. postępowanie apelacyjne ma charakter merytoryczny i w tym znaczeniu jest przedłużeniem postępowania przeprowadzonego przed sądem pierwszej instancji, konieczne jest zapewnienie instancyjności postępowania, gwarantowanej przez art. 176 ust. 1 Konstytucji RP. Oznacza to, że sąd drugiej instancji nie może zastępować własnym orzeczeniem orzeczenia sądu pierwszej instancji, gdyż mogłoby to doprowadzać do sytuacji, w których sąd odwoławczy orzekałby jako jedna i ostateczna instancja (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 lipca 2007 r. III UK 20/07, OSNP 2008/ 17-18/264). Uchylenie sprawy do ponownego rozpoznania stanowi rozstrzygnięcie o charakterze wyjątkowym – zgodnie z treścią art. 386 § 4 k.p.c. poza wypadkami z § 2 i 3 tego przepisu, Sąd drugiej instancji może uchylić zaskarżony wyrok tylko w razie nierozpoznania przez Sąd pierwszej instancji istoty sprawy albo, gdy wydanie wyroku wymaga przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości. Użyte w art. 386 § 4 k.p.c. pojęcie "możliwości" nie oznacza swobody Sądu drugiej instancji. Do uchylenia sprawy do ponownego rozpoznania z uwagi na nierozpoznanie istoty sprawy Sąd odwoławczy jest uprawniony tylko wówczas, gdy stwierdzi, że Sąd pierwszej instancji zaniedbał zbadania materialnej podstawy żądania pozwu albo pominął merytoryczne zarzuty pozwanego.

Sąd Apelacyjny doszedł do przekonania, że Sąd Okręgowy nie rozpoznał istoty sprawy, a uchylenia tego Sądu nie mogą być sanowane w postępowaniu odwoławczym.

Z treści rozważań Sądu pierwszej instancji, przytoczonych w pisemnych motywach rozstrzygnięcia, wynika, że Sąd ten nie zajął kategorycznego stanowiska co do tego, czy podstawę oceny zasadności roszczenia powódki winny stanowić przepisy Kodeksu cywilnego odnoszące się do rozliczenia nakładów poczynionych przez najemcę na przedmiot umowy najmu czy też przepisy te zostały wyłączone umową stron, w której uregulowano odmiennie kwestię zakresu odpowiedzialności każdej ze stron umowy za utrzymanie przedmiotu najmu, dopuszczalność i warunki jego modernizacji i rozliczenia wynikłych stąd wydatków. Sąd pierwszej instancji zaznaczył co prawda, że wynikająca z art. 676 k.c. zasada, zgodnie z którą wynajmujący może według swego wyboru albo zatrzymać dokonane przez najemcę ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego, ma zastosowanie wyłącznie w braku odmiennej umowy. Również w odniesieniu do pozostałych nakładów Sąd pierwszej instancji wskazał, że z zapisów § 8, § 10, § 11 i § 15 umowy z dnia 7 maja 1999 r. wynika, że zamiarem stron było umowne uregulowanie zasad ich rozliczenia. Niemniej jednak Sąd Okręgowy oparł swoje rozważania odnośnie obowiązku zwrotu wartości nakładów na treści art. 662 § 1 k.c., podnosząc, że „ustawowym” obowiązkiem pozwanego było doprowadzenie budynku do stanu przydatnego do umówionego użytku. Jednocześnie Sąd ten w żaden sposób nie uzasadnił, dlaczego uznał przepis art. 662 § 1 k.c. za przepis bezwzględnie wiążący, co było bardzo istotne, gdy weźmie się pod uwagę dominujące w orzecznictwie stanowisko, zgodnie z którym strony mogą w umowie przesądzić, że najemca sam ma doprowadzić przedmiot najmu do stanu nadającego się do umówionego użytku – zarówno przed wydaniem rzeczy najemcy, jak i w trakcie trwania stosunku najmu. Mogą w szczególności postanowić, że w zamian za wykonany przez najemcę remont obciążający wynajmującego, obniżony zostanie czynsz najmu (co stanowić będzie formę zwrotu nakładów poniesionych przez najemcę), albo też nakłady konieczne na remont zostaną zwrócone najemcy w innej formie (por. uzasadnienie wyroku SA w Łodzi z dnia 24 lutego 1993 r., I ACr 48/93, OSA 1993, z. 7, poz. 50).

Sąd pierwszej instancji ocenił charakter nakładów poczynionych przez K. P. również w odniesieniu do art. 662 § 2 k.c., uznając, że nie mogą być one uznane za „drobne nakłady połączone ze zwykłym użytkowaniem rzeczy”, obciążające powódkę.

Sąd ten powołał się także na art. 663 k.c., wskazując, że najemca ma prawo do dokonania koniecznych napraw na koszt wynajmującego, jeżeli w czasie trwania najmu rzecz wymaga napraw, które obciążają wynajmującego, bez których rzecz nie jest przydatna do umówionego użytku, a wyznaczony wynajmującemu termin do wykonania napraw upłynął bezskutecznie. Sąd odniósł się przy tym do konsekwencji dokonania przez najemcę koniecznych napraw bez wyznaczenia wynajmującemu wymienionego terminu, podnosząc, że w takim wypadku podstawę rozliczenia stron winny stanowić przepisy o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia. Sąd pierwszej instancji nie wskazał jednak, w jakim zakresie owa regulacja znajduje zastosowanie w rozpatrywanym stanie faktycznym i w jaki sposób wpływa na wzajemne rozliczenia stron. Tymczasem w razie przyjęcia, że powódka skorzystała z uprawnienia do dokonania koniecznych napraw na podstawie art. 663 k.p.c., a podstawę do dochodzenia od wynajmującego zwrotu nakładów winny stanowić przepisy o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia (art. 752 i n. k.c.), pozwana byłaby więc uprawniona do podniesienia wobec powódki zarzutu, że niezbędne prace wykonałaby taniej lub bardziej celowo (por. orzeczenie SN z dnia 28 lutego 1959 r., IV CR 425/58, OSP 1960, z. 12, poz. 326). Sąd pierwszej instancji nie odniósł się do zarzutów strony pozwanej, wedle których powódka nie wyznaczyła Gminie Miastu S. terminu do przeprowadzenia koniecznych napraw. Nie ocenił również podnoszonych przez pozwaną argumentów, wskazujących, iż roboty budowlane zostały wykonane przez powódkę w sposób nienależyty, albowiem nie zakończono remontu, prace były nieprzydatne, a poszczególne elementy wykonane podczas remontu wymagały naprawy bądź uzupełnienia.

Pomimo braku odniesienia do stanowiska pozwanej, Sąd pierwszej instancji poczynił wobec niej zarzut, że budynek znajdował się w nienależytym stanie technicznym oraz że nie przeprowadziła ona stosownych prac. Sąd podniósł przy tym, że z uwagi na fakt, iż powódka samodzielnie wykonała remont, stronie przeciwnej nie przysługuje prawo do kwestionowania jakości wykonanych prac. Pominięcie argumentacji pozwanej stanowi istotny brak uzasadnienia zaskarżonego wyroku, świadczący jednocześnie o nierozpoznaniu przez Sąd Okręgowy istoty sprawy.

Sąd Okręgowy ponownie rozpoznając sprawę powinien wziąć też pod rozwagę odnosząc się do powyższej regulacji art. 663 kc, czy znajduje on zastosowanie do ponownie ustalonego w sprawie stanu faktycznego, zwłaszcza czy przepis ten dotyczy sytuacji, gdy przedmiot najmu nie nadaje się do umówionego użytku już w chwili wydania go najemcy.

Nie może budzić wątpliwości, że w zakresie, w jakim prawa i obowiązki stron danego stosunku prawnego uregulowane zostały normami o charakterze dyspozytywnym, strony mogą skorzystać z kompetencji do odmiennego, umownego ukształtowania stosunku i jeżeli postanowienia umowy sprzeciwiają się tej względnie wiążącej regulacji prawnej, nie znajduje ona zastosowania. Zadaniem Sądu rozpoznającego sprawę jest w takim wypadku ocena, czy w treści umowy strony uregulowały wzajemne prawa i obowiązki w sposób na tyle konkretny, że możliwe jest przyjęcie owej umowy za materialnoprawną podstawę ich wykonania – w tym stanie faktycznym za podstawę rozliczenia nakładów poczynionych na przedmiot umowy najmu.

Sąd winien ustalić wiążącą treść umowy, dokonując jej wykładni wedle zasad określonych w treści art. 65 § 1 i 2 k.c. Odnośnie metod wykładni w sposób wyczerpujący wypowiedział się Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z dnia 29 czerwca 1995 r. (III CZP 66/95). Zdaniem Sądu Najwyższego do wykładni oświadczeń woli winna znaleźć zastosowanie tak zwana metoda kombinowana, opierająca się zarówno na kryteriach subiektywnych, jak i obiektywnych. Zgodnie z tą koncepcją, w pierwszej fazie wykładni sens oświadczenia woli ustala się, mając na uwadze rzeczywiste ukonstytuowanie się znaczenia między stronami. Na tym etapie wykładni priorytetową regułą interpretacyjną oświadczeń woli składanych indywidualnym adresatom stanowi rzeczywista wola stron. Zastosowanie tej reguły wymaga wyjaśnienia, jak strony rzeczywiście rozumiały złożone oświadczenie woli, a w szczególności, jaki sens łączyły z użytym w oświadczeniu woli zwrotem lub wyrażeniem. W razie ustalenia, że były to te same treści myślowe, pojmowany zgodnie sens oświadczenia woli trzeba uznać za wiążący. Podstawę prawną do stosowania wykładni subiektywnej stanowi art. 65 § 2 k.c., który - chociaż mowa w nim o umowach - odnosi się do wszystkich oświadczeń woli składanych innej osobie. Jeżeli natomiast okaże się, że strony nie przyjmowały tego samego znaczenia oświadczenia woli, konieczne jest przejście do drugiej fazy wykładni (obiektywnej), w której właściwy dla prawa sens oświadczenia woli ustala się na podstawie przypisania normatywnego, czyli tak, jak adresat sens ten zrozumiał i rozumieć powinien. Za wiążące uznać trzeba w tej fazie wykładni takie rozumienie oświadczenia woli,

które jest wynikiem starannych zabiegów interpretacyjnych adresata. Decydujący jest normatywny punkt widzenia odbiorcy, który z należytą starannością dokonuje wykładni zmierzającej do odtworzenia treści myślowych osoby składającej oświadczenie woli. Przeważa tu zatem ochrona zaufania odbiorcy oświadczenia woli nad wolą, a ściślej nad rozumieniem nadawcy. Nadawca bowiem formułuje oświadczenie i powinien uczynić to w taki sposób, aby było ono zgodnie z jego wolą zrozumiane przez odbiorcę. Stanowisko Sądu Najwyższego odnośnie zasad wykładni oświadczeń woli zasługuje na pełną aprobatę.

W rozpoznawanej sprawie Sąd Okręgowy sam dostrzegł potrzebę przeprowadzenia wykładni umowy i ustalenia zgodnego zamiaru stron co do sposobu rozliczenia nakładów. Niemniej jednak praktycznie ograniczył się do samego przytoczenia tych postanowień umowy najmu, które odnosiły się do nakładów. Następnie zinterpretował owe postanowienia zgodnie z literalnym ich brzmieniem, nie odwołując się do przesłanek określonych w art. 65 § 1 i 2 k.c. Jednocześnie sąd sam popadł przy tym w sprzeczność, stwierdzając, że „§ 8, 10 i 11 umowy z dnia 7 maja 1999 r. być może mało precyzyjnie, jakkolwiek jednoznacznie wskazują, w jaki sposób nakłady mają zostać rozliczone”.

Zdaniem Sądu odwoławczego umowa z 7 maja 1999 r. nie zawierała precyzyjnych postanowień odnośnie sposobu rozliczenia nakładów, o czym świadczy choćby to, że sąd pierwszej instancji widział konieczność zastosowania przy analizie treści umowy wniosku a contrario do odtworzenia normy wynikającej z § 11 umowy. Obowiązkiem Sądu było zatem ustalenie zasad rozliczenia nakładów w drodze wykładni postanowień umowy. Takie ustalenia Sąd ten powinien poczynić przy uwzględnieniu stanowisk obu stron, wskazujących na odmienny sposób rozumienia poszczególnych postanowień umownych. Tymczasem Sąd pierwszej instancji ograniczył się do oceny twierdzeń powódki, pomijając zupełnie argumenty strony pozwanej, podnoszącej konsekwentnie, że jej obowiązek ograniczał się do pokrycia nakładów związanych z utrzymaniem konstrukcji budynku, podczas gdy pozostałe nakłady obciążały najemcę, niezależnie od tego, czy uzyskał on zgodę na przeprowadzenie konkretnych robót.

W orzecznictwie powszechnie przyjmuje się, że z uwagi na dyspozytywny charakter przepisów odnoszących się do sposobu rozliczenia nakładów, strony mogą w umowie rozszerzyć lub ograniczyć zakres obowiązków, jakie ciążyłyby na nich z mocy ustawy. Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12 listopada 1982 r. (III CRN 269/82, LEX nr 8484), z żadnego przepisu nie wynika, aby niedozwolone było zastrzeżenie w umowach odpłatnych, że nakłady dokonane przez stronę korzystającą na podstawie umowy z cudzej rzeczy nie mogą przypaść po jej wygaśnięciu stronie oddającej rzecz do używania. Przeciwnie, jest co najmniej bardzo rozpowszechniona praktyka polegająca na tym, że najemca rezygnuje ze zwrotu dokonanych nakładów po ich amortyzacji, do której dochodzi w terminie przez strony umówionym. Dzieje się tak zwłaszcza wtedy, gdy umówiony czynsz jest niewysoki. W wyroku z dnia 25 czerwca 1971 r. (III CRN 111/71, OSNC 1972, nr 2, poz. 29) Sąd Najwyższy stwierdził zaś, że żaden przepis prawa nie daje podstaw do uznania, że koszt instalacji stanowiących ulepszenie lokalu nie może obciążać najemcy i musi być pokryty przez wynajmującego.

Wymaga podkreślenia, że Sąd Okręgowy uznał za zasadne rozliczenie niemal całości poniesionych przez powódkę wydatków, jednakże nie sprecyzował, jak należy kwalifikować poszczególne z nich. Z jednej strony zaznaczył bowiem, że prace były niezbędne do zachowania konstrukcji budynku, zabezpieczenia go przed zawaleniem, usunięcia stanu zagrożenia katastrofą budowlaną. Z drugiej wskazał jednak, powielając pogląd biegłego K. C., iż przeprowadzone przez powódkę prace należy traktować nie jako remont, ale przebudowę oraz że zwrot kosztów jest powódce należny za dokonanie ulepszeń przedmiotu najmu, zwiększających jego wartość. Sąd pierwszej instancji nie uzasadnił swojego stanowiska w tym zakresie, co nie pozwala na kontrolę prawidłowości procesu myślowego, który doprowadził ów Sąd do powyższych wniosków, a dla istoty sprawy istotne znaczenie ma przecież charakter owych nakładów.

W opinii Sądu Apelacyjnego same zapisy umowy najmu nie pozwalały na precyzyjne odróżnienie od siebie prac budowlanych związanych z utrzymaniem konstrukcji budynku od pozostałych nakładów związanych z użytkowaniem lokalu, jak również na ustalenie, co strony rozumiały przez użyte w umowie sformułowanie „ prac budowlanych związanych z utrzymaniem konstrukcji budynku „ oraz „modernizacja lokalu”. Wykładni owych pojęć powinien dokonać zatem Sąd, w oparciu o materiał dowodowy i stanowiska stron. Nie ma natomiast podstaw do powierzenia tej roli samemu biegłemu, skoro dowód z jego opinii został dopuszczony w celu uzyskania wiedzy specjalistycznej

odnośnie zasadności, zakresu i wartości poczynionych robót. Powyższe okoliczności mogą oczywiście stanowić podstawę oceny prawnej Sądu, tym niemniej nie powinny oceny tej zastępować.

Sąd pierwszej instancji nie wskazał merytorycznych podstaw, którymi się kierował interpretując z § 10 umowy, że z wymogu uzyskania przez najemcę zgody na modernizację lokalu w zakresie innym niż wskazany w ust. 1 i 2 (dotyczącym instalacji mediów i urządzeń niezbędnych do prowadzenia działalności) można wyprowadzić obowiązek wynajmującego zwrotu wartości poniesionych nakładów.

Jak słusznie wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 19 listopada 2004 r. (II CK 158/04), sam fakt godzenia się przez wynajmującego na wykonanie na koszt najemcy prac i to o charakterze koniecznym dla korzystania z nieruchomości nie usprawiedliwia, z mocy samego przepisu prawa, istnienia po stronie najemcy, a w stosunku do wynajmującego, roszczenia o zwrot wartości tych nakładów po zakończeniu najmu, chyba że drogą tą doszłoby do pozbawionego podstawy wzbogacenia wynajmującego. Wynika stąd wniosek, że żądanie zwrotu wartości nakładów koniecznych według ich stanu i wartości na dzień wydania lokalu wynajmującemu mogłoby znajdować swoje usprawiedliwienie zasadniczo w umowie stron. W rozpatrywanym stanie faktycznym umowa stron nie zawiera precyzyjnego odniesienia do owej kwestii. Ustalenie, czy pozwana rzeczywiście miała obowiązek pokrycia wartości nakładów wymaga wykładni pojęcia „modernizacji lokalu” oraz odniesienia go do zakresu prac obciążających wynajmującego zgodnie z § 8 ust. 1 umowy. Jak już wcześniej akcentowano, Sąd Okręgowy nie uzasadnił należyście przyjętego przez siebie sposobu rozumienia pojęć „prac budowlanych związanych z utrzymaniem konstrukcji budynku” czy „modernizacji”. Dokonując interpretacji zapisu § 10 umowy, Sąd ten ograniczył się jedynie do przytoczenia stanowiska zajętego w tej kwestii przez stronę powodową, nie rozważając argumentów strony przeciwnej.

W tym miejscu należy również zaznaczyć, że Sąd a quo w istocie nie zbadał, czy powódka uzyskała zgodę pozwanej na przeprowadzenie wszystkich prac, których dotyczyło jej żądanie zwrotu wartości nakładów, powołując się jedynie na pismo pozwanej z dnia 23 września 1999 r. i zeznania J. W., nie odnosząc się w tym zakresie do twierdzeń pozwanej.

W ocenie Sądu Apelacyjnego o tym, iż Sąd Okręgowy nie rozpoznał istoty sprawy, świadczy także okoliczność, że Sąd ten bezkrytycznie powielił w swoich rozważaniach poglądy biegłego odnośnie nieprawidłowości w wydaniu powódce budynku będącego przedmiotem najmu, podczas gdy to zadaniem Sądu jest ocena okoliczności faktycznych i prawnych stanowiących podstawę rozstrzygnięcia. Sąd pierwszej instancji powtórzył za treścią opinii biegłego A. A., że obowiązkiem właściciela obiektu jest dokumentowanie na bieżąco okresowych przeglądów jego stanu technicznego i zawieranie tego rodzaju informacji w Książce obiektu. Na tej podstawie Sąd a quo postawił pozwanej zarzut, że dokumentu tego powódce nie przedstawiła. Należy zwrócić uwagę, że wskazując na obowiązek określonego zachowania się strony Sąd powinien wskazać na źródło tego obowiązku. Nie jest natomiast wystarczające oparcie się w tym zakresie na opinii biegłego. Celem jej sporządzenia było bowiem ustalenie faktów służących ocenie zasadności roszczenia powódki w zakresie, w jakim wymagało to wiadomości specjalnych. Rolą biegłego nie była natomiast ocena, czy strony należyście wywiązały się ze swoich obowiązków wynikających z zawartej umowy najmu czy też z przeprowadzonego przetargu.

Podkreślenia wymaga, że już w treści postanowienia dowodowego z dnia 5 marca 2010 r. Sąd pierwszej instancji zlecił biegłemu ustalenie „czy wynajmujący może w zgodzie z przepisami prawa budowlanego wystawić do przetargu budynek z wadami konstrukcyjnymi, (...) i czy powinien być sporządzony przynajmniej spis wad konstrukcyjnych wymagających naprawy”. Udzielając odpowiedzi na powyższe pytanie biegły nie wykroczył więc poza tezę dowodową. To Sąd pierwszej instancji zwrócił się do biegłego w kwestii, która pozostawała poza zakresem jego kompetencji, wynikającym z art. 278 § 1 k.p.c. i przedmiotu opinii.

Sąd pierwszej instancji nie wskazał również podstawy prawnej, z jakiej wywiódł obowiązek pozwanej zawarcia w ogłoszeniu o przetargu bardziej precyzyjnego opisu nieruchomości. Sąd ten przytoczył co prawda treść art. 35 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, z którego wynika obowiązek podania w treści ogłoszenia o przetargu, którego przedmiotem jest sprzedaż nieruchomości, oddanie jej w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, najem lub dzierżawę, opisu nieruchomości. Sąd nie powołał jednak żadnych

merytorycznych argumentów przemawiających za słuszością zajetego przez siebie w tym zakresie stanowiska. Nie podał również, jakich konkretnie informacji w opisie tym zabrakło, ograniczając się do stwierdzenia, że opis powinien „choćby w minimalnym zakresie” odnosić się do stanu technicznego. Należy zwrócić uwagę, że w ogłoszeniu o przetargu z dnia 24 marca 1999 r. wskazano adres nieruchomości, jej powierzchnię, przeznaczenie (według rodzaju działalności), położenie (oficyna), jak również zawarto informację o powierzchni terenu przyległego. Opis pozostałych nieruchomości oferowanych przez Gminę Miasto S. nie zawierał bliższych danych. W ogłoszeniu zawarto również informację o możliwości zapoznania się ze stanem lokalu przed terminem przetargu.

Sąd Okręgowy nie uniknął również kolejnych sprzeczności w treści uzasadnienia swojego rozstrzygnięcia. Opisując stan faktyczny sprawy Sąd ten wskazał, że budynek będący przedmiotem umowy najmu nie był używany od końca lat 90-tych ubiegłego wieku. W rozważaniach prawnych Sąd ten podniósł natomiast, że budynek ten „stał nieużywany ponad 10 lat lub więcej”. Okoliczność ta ma istotne znaczenie dla oceny świadomości powódki odnośnie faktycznego stanu budynku stanowiącego przedmiot umowy najmu, a zatem powinna zostać ustalona w sposób kategoryczny.

Oceniając, czy pozwana miała wiedzę odnośnie faktycznego stanu obiektu oddawanego w najem, Sąd Okręgowy stwierdził natomiast, że wysoce prawdopodobnym jest, że wystawiając do przetargu obiekt „zagrożący bezpieczeństwu” wynajmujący w ogóle nie znał jego stanu technicznego. W dalszych rozważaniach Sąd podał z kolei, że wynajmujący musiał mieć świadomość, że wynajmuje lokal niesprawny technicznie.

W dalszej kolejności należy wskazać, że niektóre z poczynionych przez Sąd Okręgowy stwierdzeń zawartych w uzasadnieniu nie znajdują pokrycia w materiale dowodowym, a sąd I instancji nie wskazał przyczyn takiego stanu rzeczy.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że K. P. przejmując budynek od Miasta Gminy S. nie wiedziała, jak zły był jego stan techniczny oraz że ów brak wiedzy stanowi konsekwencję zaniedbań, a nawet złej woli ze strony pozwanej. Sąd ten przyjął, że powódka nie miała możliwości zapoznania się ze stanem technicznym obiektu ani z jego dokumentacją, że nie udzielono jej stosownej informacji. Tymczasem z treści protokołu odbioru przedmiotu najmu, datowanego na 7 maja 1999 r. wynika, że powódka nie wniosła zastrzeżeń do opisu stanu technicznego obiektu, stanowiącego załącznik do umowy najmu. Nie wskazała również na stwierdzone w chwili przejęcia lokalu braki i wady, do których usunięcia byłby obowiązany wynajmujący ani nie wyznaczyła terminu do ich usunięcia. Z kolei z treści protokołu z publicznego przetargu ustnego przeprowadzonego w dniu 16 kwietnia 1999 r. wynika, że lokal został udostępniony powódce do lustracji i oceny stanu technicznego w dniu 30 marca 1999 r. Podpisując treść oświadczenia z dnia 16 kwietnia 1999 r. powódka potwierdziła nie tylko, że zapoznała się z warunkami przetargu na najem lokalu użytkowego, ale również, że dokonała lustracji lokalu i znany jest jej jego stan techniczny.

Natomiast opisując stan faktyczny sprawy Sąd Okręgowy przyjął, że K. P. oświadczyła jedynie, że zapoznała się z warunkami przetargu. W rozważaniach prawnych zaakcentował dodatkowo, że powódka nie podpisała oświadczenia o zapoznaniu się ze stanem technicznym budynku. W opinii Sądu odwoławczego powyższa rozbieżność pomiędzy rozważaniami Sądu pierwszej instancji a treścią materiału dowodowego może świadczyć o tym, iż Sąd ten nie zapoznał się dokładnie z materiałem dowodowym zebrany i przeprowadzony w sprawie, a zatem nie mógł dokonać prawidłowej jego oceny.

Co prawda nie można zgodzić się z pozwaną, jakoby Sąd Okręgowy w ogóle nie odniósł się do zeznań T. S., który wskazał, że stan techniczny budynków oferowanych przez Miasto Gminę S. w rozpatrywanym okresie był zły, co Gmina rekompensowała niską stawką czynszu oraz że nie było problemu, aby przed przetargiem uzyskać klucze od danego obiektu lub umówić się z pracownikiem ZBiLK na oględziny. Sąd pierwszej instancji uwzględnił bowiem powyższe zeznania ustalając stan faktyczny sprawy. Niemniej jednak Sąd a quo rzeczywiście pominął twierdzenia świadka w swoich rozważaniach co do możliwości zapoznania się przez powódkę ze stanem technicznym budynku, nie wskazując z jakich przyczyn to uczynił.

O tym, iż Sąd pierwszej instancji dopuścił się istotnych uchybień przy ustaleniu stanu faktycznego sprawy świadczy również sposób, w jaki Sąd ten zinterpretował zeznania B. J.. Według Sądu z zeznań ww. świadka wynika, że wizja

lokalu mogła nastąpić najwyżej na dzień przed ustaloną datą przetargu, gdyż taki wówczas obowiązywał zwyczaj podczas oddawania lokali pozwanej w najem w drodze przetargu. Zapis zeznań B. J. zawarty w protokole rozprawy z dnia 23 lutego 2010 r. wskazuje natomiast, że pokazywała ona lokal chętnym do udziału w przetargu oraz że mogło to być „góra tydzień przed przetargiem”, że zainteresowani przychodzili i oglądali lokal. Świadek nie zeznała również, aby powódka klucze do lokalu otrzymała dopiero po zawarciu umowy. Stwierdziła jedynie, że wydanie lokalu mogło nastąpić przez przekazanie kluczy w biurze ZBiLK jeżeli powódka wcześniej obejrzała lokal, a mogło nastąpić na miejscu, po obejrzeniu lokalu. Świadek wskazała, że wydaje jej się, że powódka oglądała lokal, ale nie może sobie przypomnieć, czy rzeczywiście tak było. Podkreśliła, że nie jest regułą, aby osoby zainteresowane lokalem, nie oglądały go przed zawarciem umowy.

Wymaga wskazania, że Sąd Okręgowy zwracając uwagę na zły stan techniczny budynku w chwili jego przejścia przez powódkę przyjął jednocześnie, że startując w przetargu i zawierając umowę najmu K. P. mogła oczekiwać, że przystosowanie lokalu do potrzeb planowanej przez nią działalności ograniczy się do zrobienia nowych ścian działowych, wydzielenia pomieszczeń na sanitariaty, wyposażenia ich, wykonania nowych podłóg i pomalowania ścian. Sąd pierwszej instancji stanowisko to uzasadnił wynikającym z art. 662 k.c. obowiązkiem wynajmującego zachowania przedmiotu najmu w stanie przydatnym do umówionego użytku. Jak już wcześniej wskazano, oceny zakresu obowiązków stron można dokonać dopiero po uprzednim przeprowadzeniu wykładni umowy najmu, którą Sąd pierwszej instancji w zasadzie pominął.

Ustalając, czy powódka wiedziała lub wiedzieć powinna, jaki jest stan budynku, o najem którego się starała, Sąd pierwszej instancji powinien był odnieść się do zeznań I. Z., z których wynika, że stan techniczny budynku był widoczny „gołym okiem”, ocena poszczególnych elementów budynku nie wymagała specjalistycznego sprzętu oraz że dokonując oględzin budynku nie stosował metody odkrywkowej. Sąd a quo powinien również uwzględnić zeznania B. J., wedle których zły stan techniczny budynku był możliwy do stwierdzenia przez osobę nieposiadającą wiedzy specjalistycznej. Według świadka jedynie stan konstrukcji powinien być oceniony przez specjalistę - inspektora nadzoru budowlanego. Zdaniem Sądu Apelacyjnego nie można pominąć faktu, że według biegłego A. A. obiekt wykazywał uszkodzenia tej wagi, że groziły one katastrofą budowlaną. Sąd Okręgowy sam z resztą powołał się na to, iż budynek był zawilgocony, dach przeciekał i groził zawaleniem, więzary i belki były nadmiernie ugięte, zniszczone były powłoki malarskie, podłogi były wypaczone, a posadzki nie nadawały się do użytku, część tynku zewnętrznego była odparzona i odpadała, widoczna była zaawansowana korozja belek stalowych.

Należało zatem rozważyć, czy powyższe wady mogły pozostać niezauważone przez osobę nie posiadającą choćby elementarnej wiedzy z zakresu budownictwa, a jeżeli tak, to czy powódka nie powinna była wówczas zasięgnąć w tym zakresie porady specjalisty. Istotne jest również, że pozwana nie podejmowała żadnych starań i działań mających na celu ewentualne zamaskowanie rzeczywistego stanu obiektu. Przeciwnie, obiekt został udostępniony do oględzin, zaś w treści ogłoszenia o przetargu zaznaczono, że najemca przejmuje go w istniejącym stanie technicznym.

Dokonując oceny stanu świadomości powódki co do rzeczywistego stanu budynku Sąd pierwszej instancji pominął okoliczność, że powódka zawarła umowę najmu w celu prowadzenia w budynku przy ul. (...) w S. działalności gospodarczej. Można było zatem wymagać od niej – jako od przedsiębiorcy – wyższego stopnia staranności w dbałości o swoje interesy . Tym bardziej, że rozpoczęcie działalności w najmowanym lokalu wiązało się z koniecznością zainwestowania znacznych środków pieniężnych.

Sąd a quo nie odniósł się w ogóle do tego, czy powódka podejmowała starania o zapoznanie się ze faktycznym stanem przedmiotu umowy i czy pozwana stawiała jej w tym zakresie przeszkody, w szczególności, czy odmówiła udostępnienia lokalu do przeprowadzenia oględzin. Oceniając, czy w tym zakresie K. P. dopełniła należytej staranności, Sąd Okręgowy powinien uwzględnić okoliczność, że powódka zwróciła się do znajomego inżyniera budownictwa I. Z. o sporządzenie wstępnego kosztorysu remontu budynku. Świadek ten zeznał co prawda, że nie pamięta, czy miało to miejsce przed czy po przystąpieniu przez powódkę do przetargu, zaś K. P. twierdziła, że oględzin dokonano już po udostępnieniu jej kluczy do lokalu. Należy jednak mieć na uwadze, że zarówno z zeznań B. J. i T. S.,

jak też z dokumentacji związanej z przetargiem wynika, że powódka miała możliwość wejścia do budynku i dokonania jego oględzin jeszcze przed przystąpieniem do przetargu i zawarciem umowy.

Zadaniem Sądu Okręgowego będzie rozważenie i prawidłowe uzasadnienie tego, czy okoliczność, iż powódka nie wykorzystwała owej możliwości powinien faktycznie obciążać pozwaną.

Należy zwrócić uwagę, iż zgodnie z treścią ogłoszenia o przetargu publicznym z 24 marca 1999 r. lokal przy ul. (...) został przeznaczony do prowadzenia w nim działalności usługowej, nieuciążliwej. Co prawda w § 1 umowy najmu strony określiły przedmiot działalności, jaka miała być prowadzona w lokalu, niemniej z treści ogłoszenia o przetargu jednoznacznie wynika, że przedmiot ten, o ile mieścił się w zakresie działalności usługowej, nieuciążliwej, miał zostać wskazany przez wygrywającego przetarg. To K. P. zdecydowała, że lokal ten będzie odpowiedni do prowadzenia przez nią działalności fitness – klubu, siłowni, solarium itd. Powinna zatem zdawać sobie sprawę z tego, jaki jest zakres prac niezbędnych do dostosowania ww. lokalu do potrzeb owej działalności. Nie można zatem przyjąć, aby przeznaczenie lokalu zostało szczegółowo uzgodnione przez strony oraz by pozwana była obowiązana udostępnić lokal w stanie nadającym się do prowadzenia w nim działalności fitness – klubu, siłowni, solarium itd.

Reasumując należy stwierdzić, że Sąd Okręgowy nie tylko nie ustalił właściwej podstawy materialnej żądania, ale również pominął w swoich rozważaniach istotne zarzuty pozwanego. Liczne i znaczące uchybienia w ocenie materiału dowodowego doprowadziły do błędów w zakresie ustaleń faktycznych stanowiących podstawę rozstrzygnięcia, zaś argumentacja przedstawiona przez Sąd pierwszej instancji zawiera braki i sprzeczności. W konsekwencji uzasadnienie zaskarżonego wyroku nie spełnia wymogów art. 328 § 2 k.p.c. Uchybienia w zakresie poczynionych ustaleń faktycznych i oceny prawnej są tak znaczne, że sfera motywacyjna nie może być w pełni ujawniona, a zatem prawidłowa kontrola instancyjna zapadłego orzeczenia jest niemożliwa (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 lutego 2000, sygn. akt V CKN 606/00, Lex nr 53116).

Sąd Okręgowy przy ponownym rozpoznaniu sprawy powinien mieć na uwadze wszystkie poczynione powyżej zastrzeżenia i wskazania, w szczególności powinien stwierdzić, czy podstawę oceny żądania powódki (w całości lub części) winny stanowić postanowienia zawartej przez strony umowy najmu czy też przepisy Kodeksu cywilnego regulujące stosunek najmu w sposób ogólny. Sąd ten powinien dokonać wykładni postanowień umowy, opierając się zarówno na kryteriach obiektywnych, jak i subiektywnych i na tej podstawie ustalić, w jakim zakresie każda ze stron obowiązana była do poniesienia nakładów(jaki one miały mieć charakter) na przedmiot umowy najmu. Dopiero na tej podstawie Sąd a quo powinien ocenić, czy zasadne jest rozliczenie nakładów, a jeżeli tak, jakiego rodzaju nakłady winny zostać rozliczone i przy zastosowaniu jakich zasad. Sąd powinien ocenić charakter poszczególnych prac, w tym także rozważyć, czy wszystkie ze zgłoszonych przez powódkę wydatków mogą być traktowane jako nakład na przedmiot umowy najmu (jaki jest charakter tych nakładów).

Sąd Okręgowy powinien też właściwie przeprowadzać dowód z opinii biegłego, a zwłaszcza prawidłowo odnieść się do niej jako materiału dowodowego.

Należy mieć bowiem na uwadze, że wraz z umową najmu. K. P. zawarła umowę dzierżawy terenu otaczającego budynek przy ul. (...). W szczególności Sąd powinien ustalić, czy za nakład na najęty lokal może być uznany koszt wyrównania terenu przed budynkiem, czy też może nim być koszt robocizny. Zadaniem Sądu pierwszej instancji będzie także dokonanie oceny, czy powódka biorąc udział w przetargu, a następnie zawierając z Gminą Miastem S. umowę najmu, miała wiedzę o stanie, w jakim znajdował się budynek przy ul. (...) i czy wносиła do owego stanu zastrzeżenia, ewentualnie, czy miała możliwość sprawdzenia stanu budynku przed podjęciem decyzji o przystąpieniu do przetargu. Kwestię zachowania przez powódkę należytej staranności przy weryfikacji stanu przedmiotu umowy najmu Sąd ten powinien ocenić przy uwzględnieniu zawodowego charakteru jej działalności.

Nadto Sąd Okręgowy, oczywiście w zależności od wyników postępowania powinien merytorycznie odnieść się do kwestii wymagalności odsetek z tytułu zwrotu kaucji wpłaconej na poczet umowy najmu, jak również powinien sporządzić uzasadnienie czyniące zadość wymogom art. 328§ 2 k.p.c.

Podstawę prawną uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania stanowił art. 386 § 4 k.p.c. Jak już wskazano, wobec nierozpoznania przez Sąd Okręgowy istoty sprawy, merytoryczna ocena zapadłego rozstrzygnięcia nie była możliwa.

Mając na względzie treść art. 108 § 2 k.p.c. Sąd odwoławczy pozostawił Sądowi pierwszej instancji rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej.

W. Buczek Markowska A. Sołtyk D. Rystał