

Sygn. akt I ACa 625/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 grudnia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Wiesława Kaźmierska
Sędziowie:	SA Halina Zarzeczna (spr.) SO del. Tomasz Żelazowski
Protokolant:	sekr.sądowy Justyna Kotlicka

po rozpoznaniu w dniu 4 grudnia 2013 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa Agencji Nieruchomości Rolnych w W.

przeciwko D. P.

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 27 czerwca 2013 r., sygn. akt I C 774/12

I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie II, III i IV ten sposób, że:

1. zasądza od pozwanego D. P. na rzecz powódki Agencji Nieruchomości Rolnych w W. dalszą kwotę 101.600 (sto jeden tysięcy sześćset) złotych z odsetkami za okres od 11 stycznia 2005 roku do dnia 27 lutego 2010 roku w wysokości 1/2 stopy redyskontowej ustalonej przez Radę Polityki Pieniężnej, nie mniej niż 8% w stosunku rocznym, a od 28 lutego 2010 roku do dnia zapłaty w wysokości 7 % w stosunku rocznym;

2. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 33.708 (trzydzieści trzy tysiące siedemset osiem) złotych tytułem kosztów postępowania,

II. oddala apelację pozwanego,

III. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 10.480 (dziesięć tysięcy czterysta osiemdziesiąt) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Halina Zarzeczna Wiesława Kaźmierska Tomasz Żelazowski

Sygn. akt I ACa 625/13

UZASADNIENIE

Agencja Nieruchomości Rolnych w W. wniosła o zasądzenie od D. P. kwoty 210.721,50 zł wraz z odsetkami liczonymi od dnia 11 stycznia 2005 r. do dnia 27 lutego 2010 r. w wysokości 1/2 stopy redyskontowej, nie mniej niż 8 % w stosunku rocznym oraz liczonymi od dnia 28 lutego 2010 r. do dnia zapłaty w wysokości 7 % w stosunku rocznym oraz kosztów procesu.

Powyższej kwoty powódka dochodziła na podstawie umowy sprzedaży nieruchomości wraz z budynkami stanowiącymi zespół pofolwarczny wpisany do rejestru zabytków domagając się zwrotu udzielonej bonifikaty wobec faktu, że pozwany nie spełnił przewidzianego w umowie obowiązku dokonania na nabytej nieruchomości nakładów w postaci prac rewaloryzacyjnych.

Pozwany wniosł o oddalenie powództwa i obciążenie powódki kosztami procesu.

Uzasadniając swoje stanowisko wskazał, że poniósł koszt opracowania dokumentacji inwentaryzacyjnej oraz orzeczenia o stanie technicznym przedmiotowego budynku w wysokości ponad 100.000 zł, a nadto poniósł inne nakłady na nieruchomość, których potwierdzenie przez służby konserwatorskie nie było możliwe z uwagi na pożar budynku, a zatem z przyczyn od niego niezależnych. Nadto pozwany zakwestionował ważność postanowienia umowy umożliwiającego powódce żądanie zwrotu kwoty odpowiadającej udzielonej bonifikacie.

Wyrokiem z dnia 6 marca 2012 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie oddalił powództwo i zasądził od powódki na rzecz pozwanego koszty procesu, uznając, że postanowienia § 10 umowy, na podstawie których powódka dochodzi zapłaty, są nieważne.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie, na skutek apelacji powódki wyrokiem z dnia 6 czerwca 2012r. uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

W uzasadnieniu Sąd Apelacyjny wskazał, że postanowienia § 10 umowy nie naruszają zasady swobody umów ani nie są sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Nakazał, aby Sąd I instancji przy ponownym rozpoznaniu sprawy ustalił, czy pozwany wypełnił, choćby w niepełnym zakresie, obowiązki przewidziane w § 10 umowy. W tym celu polecił Sądowi także dokonane wykładni § 10 umowy, z uwzględnieniem zapisu, zgodnie z którym istotnym wydaje się być przede wszystkim wykonanie prac rewaloryzacyjnych zapewniających dobry stan zabytków w określonym w umowie terminie.

Po ponownym rozpoznaniu sprawy wyrokiem z dnia 27 czerwca 2013 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 109.121,50 zł z odsetkami za okres od 11 stycznia 2005 r. do dnia 27 lutego 2010 r. w wysokości 1/2 stopy redyskontowej ustalonej przez Radę Polityki Pieniężnej, nie mniej niż 8% w stosunku rocznym, a od 28 lutego 2010 r. do dnia zapłaty w wysokości 7 % w stosunku rocznym, w pozostałym zakresie powództwo oddalił, zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 5.456 zł tytułem zwrotu opłaty od pozwu, koszty zastępstwa procesowego zniósł wzajemnie.

Podstawę rozstrzygnięcia stanowiły ustalenia, zgodnie z którymi w drodze przetargu w dniu 11 stycznia 2005 r. strony zawarły umowę sprzedaży nieruchomości w postaci działki gruntu wraz z budynkami stanowiącymi zespół pofolwarczny wpisany decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków do rejestru zabytków. Cenę strony ustaliły na kwotę 290.865 zł, która wynikała z zastosowania zniżki - obligatoryjnej wynoszącej 5 % oraz dodatkowej w wysokości 45 %. Zgodnie z § 10 umowy pozwany zobowiązał się w terminie 5 lat od dnia zawarcia umowy do dokonania nakładów na nabywaną nieruchomość o wartości co najmniej 210.721,50 zł odpowiadającej 45 % wartości nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków, stosownie do zaleceń służb konserwatorskich, dotyczących tej nieruchomości. W terminie 14 dni po upływie wyżej wymienionego terminu kupujący miał dostarczyć sprzedającemu dokumenty określające zakres rzeczowy i wartość poniesionych nakładów wraz z potwierdzeniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, że zakres rzeczowy nakładów wykonany został w ramach realizacji zaleceń. W razie nieprzedstawienia

dokumentów w wyżej wymienionym terminie kupujący zobowiązał się zapłacić sprzedającemu kwotę 210.721,50 zł, powiększoną o oprocentowanie za okres od dnia zawarcia umowy sprzedaży do dnia zapłaty, obowiązujące przy rozkładaniu ceny sprzedaży na raty dla nieruchomości nierolnych, a w razie poniesienia nakładów niższych do zwrotu różnicy. Zobowiązanie obejmowało wykonanie w terminie 5 lat prac rewaloryzacyjnych zapewniających dobry stan zabytku.

W dniu 14 listopada 2007 r. (...) Wojewódzki Konserwator Zabytków w S. przeprowadził kontrolę stanu obiektu stwierdzając nieszczelne pokrycie dachowe, odpadający tynk elewacji, ubytki w murze oraz zawałony gzyms elewacji frontowej i stropu, uszkodzone szyby w oknach budynku, zdewastowane wnętrze budynku było, w dziesięciu pomieszczeniach II kondygnacji stropy były zawałone oraz zamknięte, a także zaniedbany teren budynku. Zlecił w trybie pilnym do 30 listopada 2008 r. wykonanie remontu pokrycia dachowego, zawałonych stropów, uzupełnienie ubytków w materii muru, uporządkowanie wnętrza budynku, zabezpieczenie otworów okiennych, usunięcie roślinności. Poza tym zlecił wykonanie całkowitego remontu budynku mieszkalnego na podstawie dokumentacji projektowej, po jej uzgodnieniu. Następną kontrolą, przeprowadzoną w dniu 30 sierpnia 2008 r. wykazała katastrofalny stan obiektu i brak usunięcia wcześniej stwierdzonych wad. Kolejna kontrola z dnia 17 marca 2009 r. wykazała, że pozwany nie zastosował się do zaleceń pokontrolnych.

W piśmie z dnia 20 października 2009 r. pozwany zwrócił się do Agencji z prośbą o wyrażenie zgody na przesunięcie terminu dokonania i rozliczenia końcowego nakładów do końca 2011 r. Ponowił wniosek w piśmie z dnia 4 stycznia 2010 r. Powódka nie wyraziła na to zgody.

W dniu 22 grudnia 2009 r. D. P. złożył wniosek o wydanie pozwolenia na prowadzenie prac remontowych w budynku mieszkalnym polegających na zбиciu tynków wewnętrznych i zabezpieczeniu murów oraz konstrukcji drewnianej środkami grzybobójczymi i owadobójczymi oraz naprawie pokrycia dachowego. Do niniejszego wniosku dołączył dokumentację inwentaryzacyjną oraz orzeczenie o stanie technicznym obiektu.

W piśmie z dnia 17 stycznia 2010 r. pozwany zwrócił się do (...) Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w S. o zatwierdzenie wydatków poniesionych przez niego na obiekt pofolwarczny na łączną kwotę 216.025 zł celem przedstawienia ich Agencji Nieruchomości Rolnych. Następnie w dniu 22 stycznia 2010 r. D. P. przedłożył powódce dokumenty potwierdzające poniesienie przez niego nakładów. (...) Wojewódzki Konserwator Zabytków w postanowieniu z dnia 9 września 2010 r. odmówił wydania zaświadczenia o żądanej przez pozwanego treści, w piśmie z dnia 25 stycznia 2011 r. potwierdził, iż dokumentacja została wykonana w ramach zaleceń pokontrolnych przedstawionych w piśmie z 30 listopada 2007 r. i z 18 sierpnia 2008 r.

Pozwany wskazał, iż w okresie od 11 stycznia 2005 r. do 11 stycznia 2010 r. poniósł wydatki związane z obiektem pofolwarczym w K.:

- w kwocie 16.050 zł za prowadzenie w 2009 r. stałego nadzoru,
- w kwocie 26.750 zł za zabezpieczenie pomieszczeń przyległych, otworów okiennych, usunięcie gruzu i elementów zagrażających konstrukcji, przegląd i zabezpieczenie istniejącej zabytkowej instalacji technicznej, zabezpieczenie ściany działowej, naprawę orynnowania,
- w kwocie 34.725 zł za wykonanie prac obejmujących: usunięcie gruzu z obiektu, naprawę muru, usunięcie samosiewów z terenu i zagrażających konstrukcji, zabezpieczenie otworów okiennych i drzwiowych, częściowe oczyszczenie i uzupełnienie pokrycia dachowego, doraźne zabezpieczenie muru przed wypłukiwaniem, doraźną naprawę rynien, usunięcie gniazda os, pryskanie preparatem owadobójczym i grzybobójczym,
- w kwocie 40.000 zł za wykonanie inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej i ekspertyzy technicznej,
- w kwocie 61.000 zł za wykonanie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej oraz dokumentacji projektowej zabytkowego budynku socjalnego w K. (umowa z 26 października 2009 r. ze Stowarzyszeniem (...),

- w kwocie 160.500 zł za przygotowanie i wykonanie w pełnym zakresie prac zabezpieczających budynku jako wynik zaleceń pokontrolnych.

W dniu 21 lutego 2010 r. doszło do pożaru budynku mieszkalnego, w 100 % uległa zniszczeniu konstrukcja więźby dachowej, w 50 % - 60% uległ spaleniu lub zawaleniu strop.

Na podstawie powyższych ustaleń Sąd Okręgowy uwzględnił powództwo częściowo, uznając, że pozwany dokonał nakładów w postaci pokrycia kosztów opracowania dokumentacji projektowej i wydania orzeczenia o stanie technicznym w łącznej kwocie 101.000 zł, a tym samym częściowo wykonał obowiązek z § 10 umowy. Sąd miał na względzie, że bez wykonania niniejszej dokumentacji niemożliwym byłoby wykonanie jakichkolwiek prac budowlanych na nabytej nieruchomości. Sąd nie uwzględnił natomiast pozostałych kwot wskazanych w przedłożonych przez pozwanego fakturach i rachunkach. Stwierdził, że opis prac jest zbyt ogólny, wykonawcy zeznawali o dokonanych drobnych pracach konserwatorskich i zabezpieczających, które stają w rażącej dysproporcji, zarówno do rzeczywistego katastrofalnego stanu obiektu, jak również do kosztów tych nakładów. Faktury za prowadzenie nadzoru obiektu i zabezpieczenie przed kradzieżą i dewastacją nie jest wykonaniem obowiązku z 10 umowy. Umowa z dnia 4 stycznia 2010 r. nie jest dowodem jej wykonania. Pozwany nie przedłożył do akt dziennika budowy w zakresie rzekomo wykonanych prac ani nie wykazał, że wykonane prace zostały wykonane stosownie do zaleceń służb konserwatorskich.

Apelacje od wyroku wniosły obie strony.

Powódka zaskarżyła wyrok w zakresie oddalającym powództwo oraz co do kosztów procesu domagając się jego zmiany poprzez zasądzenie dalszej kwoty 101.600 zł wraz z odsetkami zgodnie z żądaniem pozwu oraz zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych.

W apelacji powódka zarzuciła:

- naruszenie art. 65 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i interpretacje wyrażające się w uznaniu, że do nakładów w rozumieniu § 10 umowy można zaliczyć nakłady, które nie zapewniają dobrego stanu zabytku ani w żaden sposób nie polepszają tego stanu, w szczególności koszt sporządzenia dokumentacji inwentaryzacyjnej i orzeczenia o stanie technicznym budynku

- naruszenie art. 98 k.p.c. wyrażające się w braku uwzględnienia przy orzekaniu o kosztach postępowania uiszczonej przez powódkę opłaty od apelacji złożonej od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 6 marca 2012r.

Zdaniem skarżącej Sąd I instancji dokonał błędnej interpretacji § 10 umowy, bowiem pominął, że zgodnie z zapisem nakłady winny być czynione nie tylko stosownie do zaleceń służb konserwatorskich, lecz nadto winno bezpośrednio wpływać na stan budynku, co wynika z ostatniego akapitu § 10 umowy, zgodnie z którym pozwany zobowiązał się do wykonania prac rewaloryzacyjnych zapewniających dobry stan zabytku. Opracowanie dokumentacji można uznać jedynie za czynność przygotowawczą do czynienia nakładów, lecz bezspornie nie wpłynęło na stan budynku. Obniżka ceny sprzedaży nastąpiła w celu zapewnienia dobrego stanu zabytku. Pozwany był świadomy, że czynione przez niego nakłady nie odpowiadają treści § 10 umowy, co przyznał w piśmie z dnia 20 października 2009r., oświadczając, że nie jest w stanie wywiązać się w terminie z obowiązków umownych.

Pozwany zaskarżył wyrok w zakresie uwzględniającym powództwo oraz co do kosztów procesu zarzucając:

- naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. poprzez nie wskazanie w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku podstawy faktycznej rozstrzygnięcia w zakresie, w jakim Sąd I instancji uznał, że pozwany nie poniósł nakładów na sporny obiekt zgodnie z zaleceniami służb konserwatorskich, a nadto na skutek tego, że zaskarżony wyrok nie zawiera wskazania podstawy faktycznej i prawnej zasądzenia od pozwanego odsetek,

- naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolne uznanie, że prace i wydatki poniesione przez pozwanego na sporny obiekt nie zasługują na uwzględnienie w całości, choć przedstawione dowody w postaci dokumentów i zeznań świadków potwierdziły fakt poniesienia przez pozwanego nakładów w wykazywanej wysokości;
- art. 98 § 1 k.p.c. i art. 100 k.p.c. ;
- sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez przyjęcie że:
 - a) kontrole spornego obiektu przeprowadzone przez służby konserwatorskie w miesiącu lipcu 2008 r oraz marcu 2009 r., stwierdzające brak poprawy stanu obiektu świadczą o niewykonaniu przez pozwanego prac wynikających z umów zawartych przez pozwanego w marcu 2009 i styczniu 2010 r., choć realizacja przedmiotowych umów w sposób bezsporny nastąpiła w okresie po przeprowadzeniu przedmiotowych kontroli;
 - b) umowy zawarte przez pozwanego z PPHU (...) w dniu 2 marca i w dniu 16 marca 2009 r. są tożsame pod względem zakresu ujętych w nich prac i w związku z tym odmówienie im wiarygodności w całości, choć porównanie dostępnego zakresu przedmiotowych umów nie daje podstaw do takiego wniosku.

- błąd w ustaleniach faktycznych, wyrażający się w uznaniu, że pozwany nie poczynił nakładów na nieruchomość zabytkową w K., w wysokości określonej postanowieniami umowy z dnia 11 stycznia 2005 r., zgodnie z zaleceniami konserwatora zabytków, podczas gdy z materiału dowodowego oraz złożonych w sprawie zeznań świadków wynika bezsprzecznie, że wszystkie prace jakie poczynił pozwany na nieruchomości były wynikiem zaleceń konserwatorskich i wykonane zostały na kwotę co najmniej w wysokości wymaganej postanowieniami umowy z dnia 11 stycznia 2005 r.

- naruszenie art. 471 k.c. poprzez przyjęcie, że pozwany nienależycie wykonał umowę w zakresie § 10 umowy, choć pozwany wykazał, że poza nakładami polegającymi na wykonaniu stosownej dokumentacji projektowej, technicznej i inwentaryzacyjnej, w pozostałym zakresie nie był w stanie, z przyczyn od niego niezależnych, uzyskać stosownych zaświadczeń służb ochrony zabytków,

- naruszenie art. 353¹ k.c. poprzez uznanie, że umowa zawarta między stronami, w zakresie w jakim dopuszcza możliwość żądania przez podmiot który zbywa nieruchomość zabytkową, zwrotu bonifikaty udzielonej nabywcy nieruchomości zabytkowej, nie narusza zasady swobody umów; a co za tym idzie, że postanowienia § 10 umowy z dnia 11 stycznia 2005 r. są ważne,
- naruszenie art. 30 ust 4 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, poprzez uznanie, iż przepis ten umożliwiał udzielenie obok obowiązkowej ulgi dotyczącej ceny nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków, również bonifikaty fakultatywnej, zależnej wyłącznie od uznania Agencji Nieruchomości Rolnych;
- art. 26 ust 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami poprzez uznanie, iż przepis ten dawał podstawę do nałożenia na pozwanego dodatkowych obowiązków, których niedopełnienie zagrożone było sankcją zwrotu udzielonej bonifikaty, a w konsekwencji uznanie, iż możliwe i zasadne było obciążenie pozwanego dodatkową, uznaniową sankcją finansową polegającą na zwrocie udzielonej bonifikaty.

Wskazując na powyższe zarzuty pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na jego rzecz kosztów postępowania.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powódki okazała zasadna w całości, apelacja pozwanego w całości podlegała oddaleniu.

Sąd Apelacyjny podzielił w całej rozciągłości ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd I instancji oraz stanowiącą ich podstawę ocenę dowodów, przyjmując za własne. Kontrola instancyjna nie wykazała bowiem przekroczenia reguł swobodnej oceny zgromadzonych dowodów ani innego rodzaju naruszeń proceduralnych mających wpływ

na trafność poczynionych ustaleń, w tym uchybień podniesionych w zarzutach apelacji strony pozwanej. Zasadny natomiast okazał się zarzut naruszenia art. 65 § 2 k.c. w zakresie, w jakim Sąd Okręgowy uznał koszt opracowania dokumentacji inwentaryzacyjnej oraz orzeczenia o stanie technicznym za rodzaj nakładu na nieruchomości stanowiący wypełnienie obowiązków określonych w § 10 umowy sprzedaży z dnia 11 stycznia 2005r., albowiem przyjęcie to pozostaje w sprzeczności z prawidłową wykładnią umowy uzasadnioną jej treścią oraz celem, który strony chciały osiągnąć. Korekcie podlegało też rozstrzygnięcie o kosztach sądowych z uwagi na zmianę wyniku postępowania, a także pominięcia przez Sąd I instancji kosztów postępowania powstałych w związku z wniesieniem przez powódkę apelacji od poprzedniego wyroku tego Sądu, a przekazanych do rozstrzygnięcia wyrokiem Sądu Apelacyjnego z dnia 6 czerwca 2012r.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że zarzuty pozwanego podważające ważność § 10 umowy z dnia 11 stycznia 2012r. nie mogły zostać uwzględnione. Kwestia ważności tych postanowień była już przedmiotem kontroli Sądu Apelacyjnego przy rozpoznaniu apelacji od poprzedniego wyroku Sądu Okręgowego wydanego w sprawie. W uzasadnieniu wyroku z dnia 6 czerwca 2012r. Sąd Apelacyjny w Szczecinie uchylając zaskarżony wyrok przesądził o tym, że wskazane postanowienia są ważne i mogą stanowić podstawę zgłoszonego przez powódkę roszczenia. Oceną tą, zgodnie z art. 386 § 6 k.p.c., był związany zarówno Sąd Okręgowy przy ponownym rozpoznaniu sprawy, jak również Sąd Apelacyjny przy rozpoznawaniu niniejszych apelacji obu stron. Stąd wyartykułowane w apelacji pozwanego zarzuty naruszenia art. 353¹ k.c. oraz art. 30 ust. 4 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa i art. 26 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami w całej rozciągłości należało uznać za nieskuteczne.

Rozstrzygnięcie sprawy, zarówno w zakresie stanowiska wyrażonego przez stronę powodową jak i stronę pozwaną, wymagało w pierw kolejno dokonania interpretacji postanowień zawartych w § 10 umowy. Powódka mogła bowiem domagać się zwrotu kwoty odpowiadającej wysokości udzielonej dobrowolnej bonifikacie, która w rozpatrywanym przypadku wyniosła 45 % ceny sprzedaży, tylko w razie niespełnienia przez nabywcę obowiązków przewidzianych w § 10 umowy. Po analizie całokształtu ujawnionych okoliczności sprawy Sąd Apelacyjny doszedł do przekonania, że na pełną aprobatę zasługuje stanowisko wyrażone w apelacji powódki co do tego, że koszty opracowania dokumentacji inwentaryzacyjnej oraz wydania orzeczenia o stanie technicznym, w łącznej kwocie 101.000 zł, nie stanowią nakładów o jakich mowa w §10 umowy.

W art. 65 § 1 i 2 k.c. ustawodawca nakazał uwzględnić różne kryteria oceny oświadczenia woli, takie jak: okoliczności, w których zostało ono złożone, zasady współżycia społecznego, ustalone zwyczaje, zgodny zamiar stron oraz cel umowy. W doktrynie i judykaturze przyjmuje się, iż na podstawie tego przepisu zastosowanie znajduje tzw. kombinowana metoda wykładni tj. oparta na kryteriach subiektywnym i obiektywnym. W uzasadnieniu uchwały z dnia 29 czerwca 1995 r. (III CZP 66/95) Sąd Najwyższy wyjaśnił, że stosowanie metody kombinowanej do oświadczeń woli obejmuje zasadniczo dwie fazy. W pierwszej priorytetową regułą interpretacyjną stanowi rzeczywista wola składającego oświadczenie woli. Jeżeli 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 tak, jak adresat sens ten zrozumiał i rozumieć powinien. Decydujący jest punkt widzenia odbiorcy, który z należyłą starannością dokonuje wykładni zmierzającej do odtworzenia treści myślowych osoby składającej oświadczenie woli.

Ponieważ osią sporu stron aktualnie pozostaje kwalifikacja wydatków dokonywanych przez pozwanego, które mogą zostać zaliczone do nakładów określonych w § 10 umowy, a strony nie przedstawiły zgodnego rozumienia tego postanowienia, zasadnym jest przejście do drugiej fazy wykładni. Analizę należy rozpocząć od treści spornego postanowienia. Sąd Apelacyjny wskazuje, że choć w myśl art. 65 § 2 k.c. brzmienie postanowienia umowy nie przesądza o wyniku interpretacji, jest jednym z istotnych elementów wykładni, albowiem ta nie powinna prowadzić do wyników oczywiście sprzecznych z treścią umowy. Użycie reguł interpretacyjnych może skutkować ustaleniem zamiaru stron częściowo odbiegającego od treści umowy, lecz co do zasady należy wykluczyć wnioski diametralnie sprzeczne z treścią postanowień umownych lub dokonane z pominięciem użytych w nich kategoriowych i jednoznacznych zwrotów. Oznaczałoby to bowiem ustalenie woli stron niejako na nowo, w oderwaniu od zawartej umowy. Należy

więc przypomnieć, że zgodnie z brzmieniem § 10 umowy sprzedaży z dnia 11 stycznia 2005r. nabywca zobowiązał się w terminie 5 lat od zawarcia umowy do dokonania nakładów na nabytej nieruchomości o wartości co najmniej 210.721,50 zł. W terminie 14 dni po upływie tego terminu miał obowiązek dostarczyć sprzedającemu dokumenty określające zakres rzeczowy i wartość poniesionych nakładów wraz z potwierdzeniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, że zakres rzeczowy nakładów został wykonany w ramach realizacji zaleceń. Nabywca zobowiązał się – w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków – do wykonania w terminie 5 lat prac rewaloryzacyjnych zapewniających dobry stan budynku. Kluczowe dla rozstrzygnięcia jest ustalenie, w oparciu o tak sformułowane postanowienie umowy, zakresu znaczeniowego pojęcia „nakłady”. Potoczne znaczenie tego słowa jest bardzo szerokie i obejmuje wszelkiego rodzaju wydatki ponoszone w określonym celu. W kodeksie cywilnym, dla przykładu, wyróżnia się nakłady konieczne oraz nakłady zwiększające wartość rzeczy. Oczywistym jest, że prawidłowe korzystanie z nieruchomości wiąże się z ponoszeniem na nią pewnych nakładów, choćby tych zapewniających utrzymanie jej w stanie niepogorszonym. Mając to na względzie, stwierdzić należy, że brzmienie omawianego paragrafu umowy nie uprawnia do wniosku, że obowiązki nabywcy dotyczyły jakiegokolwiek rodzaju nakładów. Takie przyjęcie wyklucza ostatecznie zdanie tego paragrafu, w którym wskazano, że nabywca zobowiązuje się do wykonania, w terminie 5 lat, w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, prac rewaloryzacyjnych zapewniających dobry stan zabytku. Zdanie to stanowi niejako podsumowanie obowiązku opisanego w pierwszej części paragrafu i nie budzi wątpliwości, że wprost odnosi się do wskazanych wyżej nakładów. Uznać zatem należy, że doprecyzowuje zakres obowiązków nabywcy wyznaczając zakres znaczeniowy użytego pojęcia „nakłady”. Zdaniem Sądu Apelacyjnego brak jest podstaw do wyprowadzenia odmiennych wniosków, w szczególności nie ma żadnych powodów by uznać, że przytoczone zdanie dotyczy innego rodzaju obowiązków niż te, z którymi skorelowany został obowiązek zwrotu wartości bonifikaty w razie ich niedopełnienia. A skoro tak, to interpretację pojęcia „nakłady” należy przeprowadzić z uwzględnieniem jego treści i tak też winien był pozwany rozumieć zakres obowiązku nałożonego na niego w omawianym paragrafie umowy.

Pojęcie rewaloryzacja wiąże się z odnowieniem, nadaniem pierwotnej wartości danej rzeczy. Termin ten funkcjonuje również w architekturze i obejmuje działania konserwatorskie mające na celu przywrócenie wartości użytkowych i ekspozycję dziedzictwa kulturowego. Dodanie do tego słowa określenia „zapewniające dobry stan zabytku” wskazuje, że skutkiem danych nakładów ma być dobry stan obiektu, zaś – uwzględniając, że ogólny stan nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży był zły – nakłady, do poczynienia których pozwany się zobowiązał, winny doprowadzić do poprawy tego stanu.

Przedstawione powyżej wnioski, oparte na treści umowy, w ocenie Sądu Apelacyjnego są zgodne z celem tej części umowy, w ramach której nabywca uzyskał znaczną, bo aż 45 %, bonifikatę do ceny sprzedaży. Przekonująca jest argumentacja powódki, iż powiązanie obowiązku poczynienia nakładów na nieruchomość z udzieloną dobrowolną bonifikatą wskazuje na to, że celem obniżenia ceny było przeznaczenie kwoty odpowiadającej bonifikacie na poprawę stanu zabytku. Bowiem, jak wyżej wskazano, oczywistym jest, że utrzymanie nieruchomości wymaga choćby bieżących nakładów, nie sposób jednak uznać, że powódka zdecydowała się na udzielenie dodatkowej bonifikaty mając na uwadze przyszłe koszty, jakie pozwany jako właściciel nieruchomości będzie musiał ponosić na jej utrzymanie. Przekazanie obiektów zabytkowych w drodze sprzedaży w ręce prywatne niewątpliwie ma posłużyć pozyskaniu źródła finansowania pozwalającego na realizację zadań w zakresie zachowania obiektów dziedzictwa kulturowego. Pozwany nabywając przedmiotową nieruchomość oraz przyjmując na siebie obowiązek opisany w § 10 umowy musiał mieć tego pełną świadomość. Dlatego nie sposób przyjąć, że do nakładów zwalniających go z obowiązku zwrotu równowartości bonifikaty był uprawniony zaliczyć wydatki czynione na dozorowanie obiektu, wykonywanie drobnych prac remontowych, niewymagających zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków czy prac porządkowych, gdyż odpowiadają one typowym obowiązkom właściciela każdej nieruchomości. Pozwany winien był mieć na względzie, że jego obowiązek dotyczy prac o charakterze rewaloryzacyjnym, zapewniających dobry stan zabytku i tylko nakłady, które posiadające tę cechę uprawniają go do zatrzymania równowartości bonifikaty.

Pozwany nie naprowadził dowodów pozwalających uznać, że zgodna wola stron w zakresie objętym § 10 umowy była odmienna od jego treści i że strony zgodziły się na to, aby spełnienie obowiązku z § 10 polegało także na poczynieniu nakładów, które nie spowodują polepszenia stanu zabytku.

W konsekwencji uznać należało, że wydatek w postaci opracowania dokumentacji inwentaryzacyjnej oraz orzeczenia o stanie technicznym, którego niekwestionowany koszt wyniósł 101.000 zł, nie stanowi realizacji obowiązku z § 10 umowy. Jakkolwiek zostało ostatecznie potwierdzone, że dokumentacja ta została wykonana w ramach zaleceń pokontrolnych przedstawionych w piśmie z 30 listopada 2007 r. i z 18 sierpnia 2008 r., to nie posiada ona cechy pozwalającej na zaliczenie jej do nakładów o jakich mowa w § 10 umowy.

Dochodząc do powyższej konkluzji Sąd Apelacyjny miał również na względzie, że na wykonanie obowiązku poczynienia nakładów o charakterze rewaloryzacyjnym pozwany miał z góry określony w umowie okres, po upływie którego niezwłocznie, bo w ciągu 14 dni, winien był wykazać spełnienie tego obowiązku. Oczywistym jest zatem, że powinnością pozwanego było takie zaplanowanie działań i podjęcie takich czynności, których rezultatem, po upływie 5 lat, miała być poprawa ogólnego stanu obiektów zabytkowych. Taki cel, jak wyżej wskazano, przyświecał wprowadzeniu bonifikaty i powiązaniu jej z obowiązkiem nabywcy czynienia nakładów na nieruchomość. Tymczasem z okoliczności niespornych, albowiem wynikających przede wszystkim z dokumentów i korespondencji pochodzących od pozwanego, wynika, że przedmiotowa dokumentacja została opracowana dopiero pod koniec 2009r., a zakres podejmowanych przez pozwanego prac i okres pozostały do wykonania obowiązków praktycznie wykluczał możliwość ich realizacji. Wskazać bowiem należy, że powyższa dokumentacja została opracowana na podstawie umów z dnia 15 i 26 października 2009r., podczas gdy termin na realizację obowiązków upływał z dniem 11 stycznia 2010r. Znamienne jest również, że dokumentacja ta została dołączona do wniosku z dnia 17 grudnia 2009r. (k. 318), który obejmował jedynie wykonanie bieżących prac remontowych tj. zabicie tynków wewnętrznych i zabezpieczenie murów oraz konstrukcji drewnianej środkami grzybobójczymi i owadobójczymi oraz naprawy pokrycia dachu. Techniczny stan budynku był wówczas bardzo zły, a – uwzględniając wyniki kilku przeprowadzonych w okresie wskazanych 5 lat kontroli – niewątpliwie pogorszył się od dnia nabycia nieruchomości. Zasadne jest zatem wnioskowanie, że, po pierwsze, planowany w grudniu 2009r. zakres prac nie pozwalał na poprawę stanu budynku w zakresie wymaganym § 10 umowy, po drugie, pozwany nie był w stanie przeprowadzić w okresie pozostałym do zakończenia 5-letniego terminu prac zapewniających dobry stan budynku, skoro wniosek o pozwolenie został złożony na niespełna miesiąc przed upływem tego terminu, a nadto dotyczył wyłącznie bieżących prac remontowych. Uwypuklenie okoliczności, iż wniosek dotyczył tylko remontów o charakterze bieżącym jest o tyle istotne, że w ramach zaleceń pokontrolnych w piśmie z dnia 30 listopada 2007r. (k. 43) oraz w piśmie z dnia 18 sierpnia 2008r. (k. 37) wyodrębniono dwie grupy prac, jakie należy przeprowadzić na obiekcie, a mianowicie bieżące prace remontowe, w tym obejmujące uzupełnienie elewacji oraz naprawę nieszczelnego pokrycia dachowego oraz całkowity remont budynku. Zasadne jest wnioskowanie, że pierwsza grupa prac miała na celu przede wszystkim zabezpieczenie obiektu przed dalszym niszczeniem, a do jego rewaloryzacji miał doprowadzić dopiero całkowity remont. Skoro pozwany na miesiąc przed zakończeniem terminu planował dokonanie jedynie bieżącego remontu, a przy tym, jak zostało stwierdzone w ramach kontroli, wcześniej nie realizował kolejnych zaleceń pokontrolnych, a do grudnia 2009r. przeprowadził jedynie prace zabezpieczające oraz porządkowe (pismo Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 23 grudnia 2009r. k. 41-43), to oczywistym jest, że nie podjął takich czynności, które umożliwiłyby rewaloryzację obiektu i uzyskanie jego dobrego stanu do 11 stycznia 2010r. W tym kontekście Sąd Apelacyjny nie miał wątpliwości, że żądanie pozwanego, aby jako nakład w rozumieniu § 10 umowy został zaliczony koszt dokumentacji inwentaryzacyjnej oraz orzeczenia o stanie technicznym, nie jest w świetle umowy zasadne.

Nie zachodziły również podstawy do uwzględnienia pozostałych wydatków wskazywanych przez pozwanego, zgłoszonych powódce po upływie 5-letniego terminu oraz przedstawianych w niniejszym procesie jako wykonanie obowiązków z §10 umowy. Przede wszystkim za nieskuteczne należało uznać zarzuty naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w zakresie oceny przedstawionych przez pozwanego dowodów na okoliczność dokonania nakładów na nieruchomość, a w konsekwencji sprzecznych z materiałem dowodowym lub z innych przyczyn błędnych ustaleń faktycznych. Sąd Apelacyjny podziela stanowisko, według którego w postępowaniu odwoławczym weryfikacja prawidłowości oceny

dowodów przez sąd I instancji obejmuje jedynie legalność tej oceny, a zatem sprowadza się do tego, czy zachowane zostały kryteria określone w art. 233 § 1 k.p.c. Należy zatem mieć na uwadze, że sąd ocenia przedstawiony materiał procesowy według własnego przekonania na podstawie wszechstronnego rozważenia okoliczności sprawy. Jeżeli w danym przypadku wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne (por. przykładowo wyrok z dnia 14 stycznia 2000 r., I CKN 1169/99, OSNC 2000 r., nr 7-8, poz. 139). Z przedstawionych przyczyn zawarty w apelacji zarzut oparty na art. 233 § 1 k.p.c. nie może sprowadzać się do polemiki ze stanowiskiem sądu I instancji, lecz winien wskazywać jaki konkretnie dowód został przez sąd błędnie oceniony i na czym polega w danym przypadku naruszenie reguł swobodnej oceny. Analiza uzasadnienia apelacji pozwanego wykazuje, że w tym zakresie skarżący głównie podejmuje niepopartą jurydycznymi argumentami polemikę ze stanowiskiem Sądu Okręgowego. Akcentuje, że prawdziwość dokumentów w postaci umów i faktur nie została przez powódkę zakwestionowana, a świadkowie potwierdzili otrzymanie kwot wskazanych w fakturach. Jego zdaniem, powódka nie wykazała, że prace ujęte w fakturach nie zostały przeprowadzone. Twierdzi również, że Sąd nie był uprawniony do dokonywania oceny celowości i gospodarności poszczególnych wydatków. Dodatkowo podnosi, że wyniki kontroli, z których ostatnia została przeprowadzona w dniu 17 marca 2009r. nie mogą stanowić podstawy do weryfikacji, czy w późniejszym okresie zostały dokonane nakłady.

Powyższa argumentacja pozwanego, po konfrontacji stanowiska Sądu I instancji wyrażonego w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku z materiałem sprawy, okazała się błędna lub nieskuteczna. Przede wszystkim podkreślenia wymaga, że obowiązkiem nabywcy, zgodnie z § 10 umowy, było przedłożenie w terminie 14 dni od upływu 5-letniego terminu, tj. do 25 stycznia 2010r., dokumentacji określającej zakres rzeczowy i wartość poniesionych nakładów wraz z potwierdzeniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, że zakres rzeczowy został wykonany w ramach realizacji zaleceń. Brak takiego potwierdzenia oczywiście nie aktualizowało obowiązku zwrotu równowartości bonifikaty, lecz oznaczało dla pozwanego powinność udowodnienia, że poczynił nakłady w zakresie odpowiadającym postanowieniom § 10 umowy oraz wykazanie ich wysokości. Nie sposób zatem zgodzić się z argumentem skarżącego, że to powódka obowiązana była wykazać, że wskazywane przez pozwanego prace i wydatki nie zostały poczynione. Chybiony jest również argument, że przedstawienie umów i faktur oraz zaoferowanie zeznań świadków korespondujących z treścią tych dokumentów przesądza o bezzasadności powództwa. Istotny jest bowiem zakres informacji wynikających z tych dowodów oraz ich zestawienie z innymi, ujawnionymi w sprawie okolicznościami, bowiem dopiero tego rodzaju weryfikacja w kontekście - przewidzianego w art. 233 § 1 k.p.c. – obowiązku wszechstronnego rozważenia zebranego materiału, może stanowić podstawę ustaleń. Nie można zatem zarzucić Sądowi I instancji, że ogólnikowe określenie zakresu prac wynikających z poszczególnych umów i faktur uznał za przeszkodę w ustaleniu, czy wskazywane prace zostały wykonane, a przede wszystkim, w jakim zakresie i o jakiej wartości, skoro również dowody osobowe nie dostarczyły bardziej szczegółowych informacji. Logicznie prawidłowe i uzasadnione są również uwagi wskazujące na powielanie tego samego zakresu prac w umowach zawieranych w bliskich odstępach czasowych, skoro brak dalszych informacji pozwalających na zweryfikowanie zakresu i potrzeby tych prac. W odniesieniu do umowy z dnia 4 stycznia 2010 r. na kwotę 150.000 zł (k. 141-142) poza podzieleniem argumentacji Sądu I instancji dodatkowo wskazać należy, że pozwany nie wymienił jej w załącznikach zarówno wniosku z dnia 17 stycznia 2010r. skierowanego do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o zatwierdzenie wydatków (k.81-83), jak i pisma z dnia 20 stycznia 2010r. skierowanego do Agencji o rozliczenie nakładów (k. 124-126) co jednoznacznie wskazuje na to, że prace objęte wskazaną umową, nie zostały wykonane. Kwestia relacji między zakresem i rodzajem prac wynikających z dokumentów a wysokością należnego za nie wynagrodzenia również nie pozostaje bez znaczenia i to nie tylko w kontekście racjonalności wydatków, lecz przede wszystkim weryfikacji wiarygodności tych dokumentów pod kątem zgodności z rzeczywistym stanem rzeczy. Skoro bowiem nie było dostatecznie szczegółowych informacji pozwalających na kategorię ustalenie zakresu prac i ich wartości, to uzasadnione podejrzenia o zawyżeniu wynagrodzenia dla wykonawców stanowią dodatkową okoliczność przemawiającą za odmową przyznania przedstawionym dokumentom mocy dowodowej. W argumentacji pozwanego trafna jest jedynie uwaga, że wyniki kontroli nie mogą przesądzać o tym, czy w późniejszym terminie pozwany poczynił jakieś nakłady, nie mniej jednak analiza stanowiska Sądu I instancji zaprezentowanego w uzasadnieniu wyroku jako całości wskazuje na to, iż jego intencją było zaakcentowanie rozbieżności między katastrofalnym wręcz stanem budynku, według wyników kontroli, a rzekomym zakresem prac,

jakie pozwany według swoich twierdzeń dokonał na nieruchomości. Jest to o tyle istotne, że – choć nie można wykluczyć podjęcia przez pozwanego w ostatnim roku 5-letniego terminu intensywnych prac mających na celu poprawę stanu budynku – pozostały materiał dowodowy wskazuje, że sytuacja taka nie miała jednak . W uzupełnieniu argumentacji Sądu I instancji wskazać należy, że według informacji zawartej w piśmie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków do Agencji z dnia 23 grudnia 2009r. (k. 41-42) oprócz prac zabezpieczających oraz porządkowych nie zostały podjęte żadne działania konserwatorsko-rewaloryzacyjne. We wniosku z dnia 12 grudnia 2009r. (k. 318), który wpłynął do Konserwatora w dniu 22 grudnia 2009r. pozwany wnosił o wydanie zezwolenia wyłącznie na wykonanie bieżących prac remontowych, w tym naprawę pokrycia dachu. Wątpliwym jest, aby prace te mogły zostać wykonane do końca wyznaczonego terminu, czyli 11 stycznia 2010r. Ponadto w treści wniosku pozwany wprost wskazał, że stan techniczny budynku jest bardzo zły, a wykonanie prac jest pilne, co pozostaje w sprzeczności z późniejszymi twierdzeniami o wykonaniu prac remontowych do końca 2009r. (faktury zostały wystawione w dniach 31 grudnia 2009r. i 8 stycznia 2010r.). Słusznie nadto zauważa powódka, że gdyby w istocie pozwany wykonał nakłady na kwotę odpowiadającą wartości bonifikaty, to nie występowałby do Agencji z prośbą o wydłużenie terminu na rozliczenie nakładów.

W pełni uzasadnione jest też stanowisko Sądu Okręgowego, że część wskazywanych wydatków, niezależnie od tego, czy i w jakim zakresie zostały poniesione, nie mogła zostać zaliczona do nakładów w rozumieniu § 10 umowy. Z powołaniem się na przedstawioną wyżej wykładnię tego paragrafu trzeba wyraźnie rozgraniczyć trzy grupy wydatków: po pierwsze wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości niezależnie od jej stanu, takie jak dozоровanie, sprzątnięcie; po drugie wydatki, które miały na celu jedynie zapobiec pogarszaniu się stanu obiektu; po trzecie takie wydatki, które mogły wpłynąć na poprawę tego stanu. Tylko te ostatnie, posiadające cechę rewaloryzacyjną, mogły zostać uwzględnione jako realizacja obowiązków z § 10 umowy. Natomiast pozwany w swoich pismach kierowanych do powódki w okresie nieznacznie poprzedzającym upływ 5-letniego terminu wprost wskazywał, że nie ma możliwości finalizacji projektu, a w związku z tym zakres prac został ograniczony do prac projektowych i zabezpieczających oraz utrzymujących istniejącą substancję. Nie były to zatem prace o charakterze rewaloryzacyjnym. W piśmie z dnia 20 października 2009r. (k. 40) podał, że prace zmierzają do dokończenia projektu, uzyskania stosownych zgód i zezwoleń na prace konserwatorsko-budowlane, zabezpieczenia istniejącej substancji przed degradacją oraz bieżących prac utrzymujących. W piśmie z dnia 4 stycznia 2010r. (k. 46) pozwany wskazał, że zostały wykonane prace niewymagające zgody Konserwatora, inwentaryzacja architektoniczna i orzeczenie o stanie technicznym, powołany został nadzór konserwatorsko-budowlany oraz, że wystąpił o wydanie zezwolenia na wykonanie bieżących prac remontowych, a nadto zabezpieczył finansowanie prac w zakresie wystarczającym na właściwe zabezpieczenie obiektu. Już tylko uwzględnienie tych informacji świadczy o tym, że pozwany w wyznaczonym terminie nie wykonał prac rewaloryzacyjnych, a jedynie przygotowawcze lub zabezpieczające budynek przed degradacją. Dodatkowo konfrontując to z zestawieniem prac, na których wykonanie pozwany powołuje się w niniejszym procesie, nasuwa się wniosek, że część prac, które rzekomo pozwany wykonał w okresie od marca 2009r. do 11 stycznia 2010r. nie była ujmowana w jego pismach z tego okresu, w szczególności we wnioskach o wydłużenie terminu z dnia 20 października 2009r. i 4 stycznia 2010r. Podkreślić należy, że jak zostało wskazane w postanowieniu Konserwatora z dnia 9 września 2010r. (k. 335-41) pozwany nie zwracał się z wnioskiem o wydanie pozwolenia na wykonanie prac zawartych w pismach z dnia 30 listopada 2007r. i 18 sierpnia 2008r. zawierających zalecenia pokontrolne, a polegających na remoncie pokrycia dachowego wraz z remontem zawalonych stropów, uzupełnieniu ubytków w materii muru, uporządkowaniu wnętrza budynku, zabezpieczeniu uszkodzonych otworów okiennych, usunięciu roślinności rosnącej wokół budynku. Postanowienie to wprawdzie zostało uznane za nieważne, ale wskazane informacje korespondują z pozostałym materiałem w sprawie. Wniosek z dnia 12 grudnia 2009r. o wydanie zezwolenia dotyczył innego rodzaju prac, w tym wyłącznie bieżącej naprawy dachu, a nie jego remontu.

W odniesieniu do argumentu pozwanego, że kwota odpowiadająca wysokości waloryzacji nie była wystarczająca, aby doprowadzić do rewaloryzacji obiektu, Sąd Apelacyjny ponownie podkreśla, że w świetle § 10 umowy kwota ta nie mogła obejmować wydatków związanych z bieżącą konserwacją czy naprawami. Pozwany ponad te obowiązki przyjął zobowiązanie dokonania nakładów polepszających stan obiektu. Zebrany materiał dowodowy, jak słusznie uznał Sąd Okręgowy, nie pozwalał na poczynienie ustaleń, że pozwany wykonał to zobowiązanie, choćby w niewielkim zakresie.

Dodać wypada, że nawet uznanie, iż część z opisywanych przez pozwanego prac miała cechę rewaloryzacyjną, to brak udowodnienia ich zakresu oraz wartości wyklucza uwzględnienie stanowiska pozwanego. Ze stanowczością bowiem stwierdzić należy, że zaofiarowane dowody nie dawały możliwości ustalenia wysokości kosztów poszczególnych prac z uwagi na niemożność wyodrębnienia różnego rodzaju robót objętych wspólnymi umowami i wspólnymi fakturami np. czynności porządkowych lub polegających na zabezpieczeniu pomieszczeń od naprawy rynien, muru czy uzupełnienia poddasza.

W konsekwencji Sąd Apelacyjny stwierdził, że ocena wartości dowodowej zaofiarowanego przez pozwanego materiału w postaci umów, faktur i zeznań świadków jest prawidłowa. Dowody te nie uzasadniały przyjęcia, że pozwany, choćby częściowo, wykonał obowiązki nałożone na niego w § 10 umowy, a co za tym idzie należało uznać, że po jego stronie powstał obowiązek zwrotu pełnej równowartości 45% bonifikaty wraz z należnościami ubocznymi według zasad określonych w tym paragrafie tj. z oprocentowaniem za okres od dnia zawarcia umowy sprzedaży do dnia zapłaty obowiązującym przy rozkładaniu ceny sprzedaży na raty dla nieruchomości nierolnych. W tym miejscu wskazać należy, iż niezrozumiałym jest zarzut obciążenia pozwanego obowiązkiem zapłaty odsetek bez podstawy prawnej, podczas gdy istnienie i zakres tego roszczenia ubocznego wprost wynika z § 10 umowy.

Konkludując, powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości. Sąd Apelacyjny nie znalazł żadnych podstaw do tego, aby uznać, że żądanie zwrotu równowartości bonifikaty z oprocentowaniem stanowi w okolicznościach sprawy nadużycie prawa lub nawet w jakikolwiek inny sposób godzi w społeczne poczucie sprawiedliwości. Pozwany zresztą okoliczności tego rodzaju nie podnosił ani nie wykazywał. Z pewnością przeszkodą do uwzględnienia powództwa nie jest okoliczność, iż budynek, na który głównie miały być ponoszone nakłady, uległ spaleni w przeważającej części i niemożliwym jest aktualnie stwierdzenie, czy i jakie prace były w nim wykonywane. Pozwany bowiem miał pełną świadomość nie tylko zakresu obowiązku czynienia nakładów zgodnie z § 10 umowy, lecz także powinności ich udokumentowania, skoro winien był już 14 dni po upływie 5-letniego terminu przedstawić dokumenty określające zakres rzeczowy i wartość poniesionych nakładów wraz z potwierdzeniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, że zostały wykonane w ramach realizacji zaleceń. Pożar, jaki miał miejsce później, nie stanowił żadnej przeszkody do wykonania wskazanego obowiązku. Zaznaczyć należy, że nawet w razie sytuacji, w której nabywca poczynił nakłady, lecz z niezależnych od siebie przyczyn przed pożarem nie uzyskał ich potwierdzenia przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, to okoliczność ta nie mogłaby zostać poczytana jako usprawiedliwiająca brak dowodów pozwalających na ustalenie zakresu i wartości prac. Od osoby należycie dbającej o swoje interesy należy bowiem wymagać, by w odpowiedni sposób zabezpieczyła się w razie ewentualnego sporu dotyczącego realizacji umowy, tym bardziej, że w danym przypadku pozwany był świadomy konieczności rozliczenia się z Agencją z nakładów, a zatem wiedział o potrzebie ich wykazania co do zakresu i wysokości.

Wobec powyższego Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok obciążając pozwanego dalszą kwotą 101.600 zł wraz z odsetkami zgodnie z umową, a apelację pozwanego w całości oddalił.

W zakresie rozstrzygnięcia o kosztach sądowych wskazać należy, że zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 98 § 1 k.p.c. pozwany obowiązany jest zwrócić powódce poniesione przez nią koszty niniejszego procesu w całości.

Na koszty powódki, poniesione do czasu wydania zaskarżonego wyroku składa się: opłata od pozwu – 10.537 zł, wynagrodzenie pełnomocnika za postępowanie pierwszoinstancyjne – 7200 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa – 34 zł, opłata od apelacji od poprzedniego wyroku Sądu Okręgowego – 10.537 zł, wynagrodzenie pełnomocnika za postępowanie przed Sądem Apelacyjnym wywołane poprzednią apelacją – 5400 zł, łącznie 33.708 zł. Kwota ta podlegała zwrotowi na rzecz powódki, o czym Sąd Apelacyjny orzekł w punkcie I.2 sentencji.

Koszty niniejszego postępowania apelacyjnego, poniesione przez powódkę to:

w zakresie apelacji pozwanego wynagrodzenie pełnomocnika – 2700 zł, a w zakresie apelacji powódki – opłata od apelacji 5.080 zł i wynagrodzenie pełnomocnika – 2700 zł, łącznie 10.480 zł, którą to kwotę Sąd Apelacyjny zasądził od pozwanego na rzecz powódki w punkcie III wyroku.

SSO del. T. Żelazowski SSA W. Kaźmierska SSA H. Zarieczna