



Sygn. akt I CSK 86/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 października 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Katarzyna Tyczka-Rote (przewodniczący)

SSN Dariusz Dończyk (sprawozdawca)

SSN Józef Frąckowiak

w sprawie z powództwa R. C.
przeciwko C. P. Spółce z o.o. w P.
o zapłatę,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 11 października 2013 r.,
skargi kasacyjnej powoda
od wyroku Sądu Apelacyjnego
z dnia 18 czerwca 2012 r.

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi
Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania
i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

R. C., prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą P.U.H. „T.” Import-Export, wniósł o zasądzenie od C. P. spółki z o.o. z siedzibą w P. kwoty 1.107.105 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 1 kwietnia 2005 r. do dnia zapłaty.

Wyrokiem z dnia 21 października 2011 r., Sąd Okręgowy w W. oddalił powództwo. Ustalił, że strony w dniu 15 października 1993 r. zawarły umowę dzierżawy nieruchomości zabudowanej położonej w P. przy ul. O. 25. Pozwany wydał powodowi nieruchomość na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, który miał być podstawą do wzajemnych rozliczeń stron po wygaśnięciu umowy. Pozwany wyraził zgodę na dokonywanie przez powoda na wydzierżawionej nieruchomości na jego własny koszt wszelkich niezbędnych nakładów inwestycyjnych oraz remontów, które przekraczają zakres zwykłego zarządu (par. 9). Inwestycje, które w sposób istotny zmieniały aktualny stan wydzierżawionych obiektów, musiały uzyskać zgodę pozwanego. Strony uzgodniły również, iż w razie wypowiedzenia umowy przez pozwanego w trybie natychmiastowym, pozwany będzie zobowiązany zwrócić powodowi udokumentowane wydatki z tytułu poczynionych na wydzierżawionej nieruchomości inwestycji oraz przeprowadzonych remontów (§ 15). Aneks nr 1/95 z dnia 15 października 1993 r., strony zmieniły brzmienie postanowienia § 15. umowy, postanawiając, iż w przypadku wypowiedzenia lub rozwiązania umowy bez wypowiedzenia przez pozwanego, jest on zobowiązany zwrócić powodowi według udokumentowanych wydatków skorygowanych o wartość umorzenia poniesione przez powoda nakłady związane z inwestycjami dokonanymi na nieruchomości oraz przeprowadzonymi remontami obiektów istniejących w chwili zawarcia umowy.

W trakcie obowiązywania umowy dzierżawy, powód dokonał na nieruchomości szeregu inwestycji potwierdzonych załączonymi do pozwu dowodami w postaci dokumentów, w tym dokumentem prywatnym w postaci opinii biegłego inż. J. K., oraz dokumentem w postaci opinii biegłego sądowego K. S. sporządzonej w postępowaniu przed Sądem Rejonowym w P., sygn. akt ...105/05. W 2005 r. umowa została wypowiedziana przez pozwaną.

W ocenie Sądu Okręgowego, strony zawarły umowę dzierżawy. Do zwrotu nakładów przez dzierżawcę ma odpowiednie zastosowanie art. 676 w zw. z art. 694

k.c. W sporze regulacja ta jednak nie ma zastosowania, gdyż strony odmiennie uregulowały zarówno możliwość dokonywania nakładów przez powoda (§ 9 umowy), jak i sposób oraz przesłanki rozliczenia kwoty podlegającej zwrotowi (§ 15 umowy zmieniony aneksem nr 1/95).

Oдноśnie do treści umowy odnoszącej się do możliwości i sposobu czynienia nakładów w paragrafie 9 umowy strony ustaliły generalną zasadę, iż pozwany wyraża zgodę na dokonywanie przez powoda na wydzierżawionej nieruchomości, na jego własny koszt, wszelkich niezbędnych nakładów inwestycyjnych oraz remontów, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, wprowadzając swoiste domniemanie zgody pozwanego na dokonywane przez powoda nakłady, przy założeniu, iż są one finansowane ze środków własnych powoda. Inwestycje w sposób istotny zmieniające aktualny stan wydzierżawionych obiektów musiały uzyskać zgodę wydzierżawiającego.

Wyjątek od zasady ponoszenia kosztów inwestycji i remontów przez powoda strony ustaliły w paragrafie 15 umowy, zmodyfikowanym aneksem nr 1/95, stanowiąc, iż w przypadku wypowiedzenia lub rozwiązania umowy bez wypowiedzenia przez pozwanego jest on zobowiązany zwrócić powodowi według udokumentowanych wydatków skorygowanych o wartość umorzenia poniesione przez powoda nakłady związane z inwestycjami dokonanymi na nieruchomości oraz prowadzonymi remontami obiektów istniejących w chwili zawarcia umowy. Podstawą rozliczeń miał być protokół zdawczo-odbiorczy, o którym mowa w paragrafie 2 umowy.

Sąd przyjął - posiłkując się rozstrzygnięciem interpretacyjnym Sądu Okręgowego w W., w sprawie ... 140/09 - że zwrot „udokumentowane wydatki skorygowane o wartość umorzenia” dotyczy umorzenia jako sumy odpisów amortyzacyjnych a nie nakładów pomniejszonych o zużycie techniczne. Według definicji umorzenia zaczerpniętej ze słownika języka polskiego, jest to okresowe zmniejszenie wartości początkowej środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych na skutek wykorzystywania w trakcie działalności gospodarczej o wyrażoną wartościowo sumę tego zużycia. Wartość umorzenia w takim razie, jest sumą dokonanych odpisów amortyzacyjnych w poszczególnych podokresach. Za takim określeniem tego pojęcia przemawia również fakt, iż strony świadomie

przyjęły w przedmiotowej umowie pojęcie „amortyzacja” przy określeniu wysokości czynszu.

Według Sądu, powód nie spełnił przesłanki określonej w paragrafie 15 umowy polegającej na przedstawieniu udokumentowanych wydatków skorygowanych o wartość umorzenia. Przedstawione przez powoda dokumenty rozliczeniowe nie stanowią udokumentowania wydatków z daty ich poniesienia, a głównie kosztorysy powykonawcze - czyli dokumenty wystawione po momencie, na który powinny zostać udokumentowane przez strony poniesione wydatki. Powód częściowo zdołał udowodnić wartość dokonanych nakładów. Jednakże w sprawie kluczowe było udokumentowanie poniesionych przez powoda wydatków, czego powód nie zdołał uczynić, mimo że na nim ciążył obowiązek gromadzenia i właściwego przechowywania oraz zabezpieczania dokumentacji rachunkowej.

Apelacja powoda wniesiona od wyroku Sądu pierwszej instancji została oddalona wyrokiem Sądu Apelacyjnego z dnia 18 czerwca 2012 r., który uznał za prawidłowe ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego i podzielił jego ocenę prawną. W szczególności uznał za zgodną z art. 65 § 1 k.c. interpretację zwrotu umowy „udokumentowane wydatki skorygowane o wartość umorzenia” oraz przyjął, że powód nie wykazał poczynionych nakładów, chociaż pewne nakłady zostały poniesione. Przedstawione przez powoda dokumenty rozliczeniowe nie stanowią właściwego, dostatecznego udokumentowania wydatków z daty ich poniesienia. Powód nie przedstawił kosztorysów powykonawczych oraz faktur, czyli dokumentów wystawionych po momencie, na który powinny zostać udokumentowane przez strony poniesione wydatki. Przedstawione dokumenty nie są kompletne. Ponadto, co było konieczne w sprawie, powód nie wnioskował o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu księgowości, który oceniłby złożone dokumenty w zakresie poczynionych wydatków inwestycyjnych oraz ustalił stopień ich amortyzacji, a nadto wnioskował o oddalenie takiego wniosku zgłoszonego przez pozwanego. Wobec tego powód nie wykazał zasadności roszczenia o zwrot nakładów (art. 6 k.c. w zw. z art. 694 i art. 676 k.c.).

Wyrok Sądu Apelacyjnego został zaskarżony skargą kasacyjną przez powoda. W ramach pierwszej podstawy kasacyjnej zarzucono naruszenie: art. 65 § 1 i 2, art. 5 k.c. oraz brak ustalenia podstawy faktycznej wyroku Sądu drugiej

instancji, co skutkowało niewłaściwym zastosowaniem art. 65 k.c., a w konsekwencji przyjęciem przez Sąd drugiej instancji, iż strony ustaliły między sobą odrębny od ustawowego reżim rozliczania poniesionych przez powoda nakładów. W ramach drugiej podstawy kasacyjnej zarzucono naruszenie art. 365 § 1 k.p.c. Powód wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i orzeczenie co do istoty sprawy, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Spór w sprawie ogniskował się wokół interpretacji postanowienia umowy dzierżawy dotyczącego sposobu rozliczenia nakładów i wydatków poniesionych na remonty przez dzierżawcę na przedmiot dzierżawy, w szczególności zaś wykładni sformułowania, że dzierżawca może domagać się rozliczenia z wydzierżawiającym „udokumentowanych wydatków skorygowanych o wartość umorzenia”.

Zgodnie z ugruntowanym stanowiskiem judykatury (por. uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 1995 r., III CZP 66/95, OSNC 1995, nr 12, poz. 168 oraz orzeczenia Sądu Najwyższego: z dnia 21 listopada 1997 r., I CKN 825/97, OSNC 1998, nr 5, poz. 81, z dnia 9 września 1998 r., I CKN 841/97, OSNC 1999, nr 5, poz. 91, z dnia 8 czerwca 1999 r., II CKN 379/98, OSNC 2000, nr 1, poz. 10, z dnia 7 grudnia 2000 r., II CKN 351/00, OSNC 2001, nr 6, poz. 95, z dnia 8 października 2004 r., V CK 670/03, OSNC 2005, nr 9, poz. 162, z dnia 15 października 2010 r., V CSK 36/10, Lex nr 622217 oraz z dnia 20 stycznia 2011 r., I CSK 193/10, Lex nr 784895) art. 65 k.c. nawiązuje do dwóch wartości chronionych przez prawo cywilne: woli (intencji) osoby dokonującej czynności prawnej oraz zaufania, jakie budzi złożone oświadczenie woli u innych osób, jego adresatów. Z tej przyczyny w pierwszej kolejności należy dążyć do ustalenia rzeczywistego znaczenia użytych w czynności prawnej sformułowań, jakie nadały mu obie strony czynności prawnej (tzw. subiektywna metoda wykładni). Gdy jednak okaże się, że strony różnie rozumiały znaczenie tego samego sformułowania, należy przejść do drugiej metody wykładni (obiektywnej), według której znaczenie budzących wątpliwości interpretacyjne sformułowań zawartych w czynności prawnej, ustala się według

wyniku, jakie osiągnąłby odbiorca oświadczenia przy zastosowaniu starannych zabiegów interpretacyjnych.

Strony umowy przedstawiały różne znaczenie użytych w niej pojęć: „umorzenia” oraz „udokumentowane wydatki”. Odnośnie do pierwszego z nich powołanie się Sądu Apelacyjnego na treść zeznań powoda oraz świadków, którzy mieli wiedzę o treści umowy i towarzyszącym jej zawarciu zamiarom stron, oznacza, że Sąd drugiej instancji w ten sposób ustalił rzeczywiste znaczenie tego pojęcia, jakie nadały mu same strony umowy przy zastosowaniu pierwszej, tzw. subiektywnej metody wykładni stosowanej na podstawie art. 65 k.c. Ponadto tak osiągnięty wynik interpretacji umowy Sąd Apelacyjny skonfrontował z wynikiem wykładni umowy dokonanej tzw. obiektywną metodą. Świadczy o tym odwołanie się Sądu do znaczenia słowa „umorzenie” przewidzianego w słowniku języka polskiego, a w konsekwencji do wykładni spornego zapisu, jaką powinien przyjąć odbiorca oświadczenia przy założeniu podjęcia przez niego starannych zabiegów interpretacyjnych. Odnośnie pierwszej, zastosowanej metody wykładni, konfrontacja treści dowodów powołanych przez Sąd Apelacyjny, tj. zeznań wskazanych świadków oraz powoda nie uzasadnia jednak stanowczego stanowiska Sądu drugiej instancji, jakoby potwierdzały one jednoznacznie, iż przez umorzenie strony umowy rozumiały sumę odpisów amortyzacyjnych w poszczególnych podokresach, w szczególności zaś takiego znaczenia nie potwierdził jednoznacznie powód w swoich zeznaniach. Ponadto, o czym będzie mowa w dalszej części, z uzasadnienia zaskarżonego wyroku nie wynika w istocie co oznacza przyjęta przez Sąd jako wynik wykładni pojęcia umorzenie suma odpisów amortyzacyjnych w poszczególnych podokresach. Uzasadnia to zarzut naruszenia art. 65 k.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie w zakresie, w jakim Sąd posłużył się tzw. subiektywną metodą wykładni w istocie nie wyjaśniając przyjętego przez obie strony umowy znaczenia interpretowanego pojęcia.

Naruszenie art. 65 k.c. nastąpiło także wskutek niewłaściwego zastosowania tzw. obiektywnej metody wykładni w odniesieniu do ustalenia znaczenia pojęcia „umorzenie”. Sąd drugiej instancji w pełni bowiem zaaprobował wykładnię tego sformułowania umowy dokonaną przez Sąd Okręgowy, nie

odnosząc się do stanowiska tego Sądu, że posiłkował się on „rozstrzygnięciem interpretacyjnym” w sprawie o sygn. akt ... 140/09 Sądu Okręgowego w W. Powołana sprawa nie dotyczyła rozliczenia nakładów dokonanych przez R. C. na podstawie umowy dzierżawy, lecz zapłaty przez niego innych należności w związku z zawartą umową dzierżawy. W postępowaniu tym R. C. zgłosił jedynie nieuwzględniony zarzut potrącenia wierzytelności wynikającej z nakładów dokonanych przez niego na dzierżawionej nieruchomości. Zgodnie z art. 365 § 1 k.p.c., orzeczenie prawomocne wiąże nie tylko strony i sąd, który je wydał, lecz również inne sądy oraz inne organy państwowe i organy administracji publicznej, a w wypadkach w ustawie przewidzianych także inne osoby. Moc wiążąca wyroku dotyczy związania treścią wyroku, a nie uzasadnienia (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 13 stycznia 2000 r., II CKN 655/98, niepubl., z dnia 23 maja 2002 r., IV CKN 1073/00, niepubl., z dnia 13 marca 2008 r., III CSK 284/07, OSNC 2008, nr D, poz. 127). Wprawdzie przesądzenie kwestii o charakterze prejudycjalnym dla rozstrzygnięcia później toczącej się sprawy wiąże sądy w innych postępowaniach (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 lipca 2002 r., V CKN 1110/00, niepubl.), ale wykładnia umowy stron w zakresie mającym znaczenie dla ustalenia zasadności roszczenia powoda o zwrot poniesionych nakładów nie miała charakteru prejudycjalnego dla rozstrzygnięcia o roszczeniu rozpoznawanym w sprawie ... 140/09 Sądu Okręgowego w W., które ponadto nie miało charakteru „rozstrzygnięcia interpretacyjnego”. Zatem moc wiążąca orzeczenia wydanego w tej sprawie nie dotyczy podanych motywów nieuwzględnienia podniesionego przez R. C. zarzutu potrącenia. Wprawdzie Sąd Okręgowy w uzasadnieniu wyroku z dnia 21 października 2011 r. stwierdził, że posiłkował się „rozstrzygnięciem interpretacyjnym” Sądu Okręgowego, uznając je „za słusznie i racjonalne i w pełni zasadne”, jednakże w dalszej części uzasadnienia powielił jedynie część wyводу Sądu Okręgowego ze sprawy ... 140/09, nie dokonując jego merytorycznej oceny. Oznacza to, że faktycznie oparł się w omawianym zakresie, z naruszeniem art. 365 § 1 k.p.c., na wykładni umowy dzierżawy dokonanej w innym postępowaniu sądowym. Nieodniesienie się do tego aspektu Sądu Apelacyjnego, który jednocześnie zaakceptował stanowisko Sądu pierwszej instancji w zakresie motywów określonej wykładni spornych

zapisów umowy, uzasadnia zarzut naruszenia art. 365 § 1 k.p.c. także przez Sąd Apelacyjny.

Sąd Apelacyjny nie zwrócił uwagi na to, że dokonana wykładnia użytego w umowie pojęcia „umorzenie” według której oznacza ono sumę odpisów amortyzacyjnych w poszczególnych podokresach nadal budzi wątpliwości, gdyż ostatecznie nie wynika z niej, czy przez umorzenie Sąd rozumiał sumę odpisów amortyzacyjnych w znaczeniu księgowym, czy podatkowym. W tym drugim przypadku nie wyjaśnił zaś, czy chodziło o odliczenie wartości stanowiącej sumę odpisów amortyzacyjnych, czy też sumę korzyści podatkowych uzyskanych przez dzierżawcę z dokonanych odpisów amortyzacyjnych. Z podanej przez Sąd definicji słownikowej pojęcia umorzenia nie wynika, czy chodzi o jedną bądź drugą metodę amortyzacji. Definicja słownikowa w ogóle nie posługuje się pojęciem „amortyzacja”, które jest pojęciem używanym w przepisach prawa podatkowego. Sąd podkreślił, że strony świadomie posłużyły się pojęciem „amortyzacji” przy określaniu wysokości czynszu, co niewątpliwie dotyczyło amortyzacji w znaczeniu podatkowym. Tymczasem w końcowym fragmencie uzasadnienia zaskarżonego wyroku stwierdza się, że powód nie wnioskował o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu księgowości, który miałby ustalił stopień amortyzacji poczynionych nakładów, co z kolei oznacza, że prawdopodobnie chodziło o amortyzację w znaczeniu księgowym. Należy przy tym podkreślić, że z uzasadnienia wyroku Sądu Rejonowego w P. z dnia 22 stycznia 2009 r., w sprawie o sygn. akt ... 105/05, wynika jednoznacznie, że Sąd ten utożsamiał amortyzację podatkową z amortyzacją księgową, natomiast z uzasadnienia wyroku Sądu Okręgowego w W. z dnia 25 marca 2010 r., w sprawie o sygn. akt ... 140/09 – wydanej w następstwie wniesionej apelacji - na który powołał się w rozpoznanej sprawie Sąd pierwszej instancji, wynika, że stanowisko to zaakceptował Sąd Okręgowy w sprawie ... 140/09, korygując jedynie stanowisko Sądu pierwszej instancji o tyle, że do powoda nie miały zastosowania regulacje dotyczące amortyzacji zawarte w ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych. Tymczasem pojęcia amortyzacji w znaczeniu księgowym i podatkowym nie są tożsame. Ta pierwsza jest poddana regulacjom dotyczącym rachunkowości, druga zaś przepisom prawa podatkowego. Amortyzacja w

znaczeniu księgowym służy odzwierciedleniu w dokumentach rachunkowych zużycia środka trwałego tak, aby oddać jego rzeczywistą wartość. Natomiast amortyzacja podatkowa, przewidziana w przepisach prawa podatkowego, polega na tym, że odpisy amortyzacyjne dokonywane w podokresach stanowią niepieniężne koszty uzyskania przychodów przedsiębiorcy, które obniżają podstawę opodatkowania, a tym samym odpowiednio wysokość podatku. Same odpisy amortyzacyjne, stanowiące łącznie całość bądź tylko część kosztów nabycia bądź wytworzenia danego składnika majątkowego, z którym związane jest prawo do dokonania odpisów amortyzacyjnych, nie dają przedsiębiorcy jakiegokolwiek korzyści majątkowej, którą jest natomiast wartość uzyskana w wyniku obniżenia wysokości zapłaconego podatku. Sąd Apelacyjny zaniechał konfrontacji osiągniętego wyniku interpretacji umowy z konkretnymi przepisami prawa podatkowego oraz dotyczącymi rachunkowości oraz celem umowy. W rezultacie nie wyjaśnił, czy zamiarem stron było sumowanie odpisów amortyzacyjnych w znaczeniu księgowym bądź podatkowym dla ustalenia zakresu obniżenia wysokości kwoty, jaką wydzierżawiający miał zwrócić dzierżawcy z tytułu nakładów i wydatków na remonty, czy też uwzględnienie korzyści uzyskanej przez dzierżawcę wskutek dokonywania tych odpisów. Nie wyjaśnił również, czy możliwe jest dokonywanie odpisów amortyzacyjnych od wartości wydatków poczynionych na przedmiot dzierżawy, czy też są one dokonywane od wartości amortyzowanego składnika majątku uzyskanej w wyniku dokonanych wcześniej wydatków. Sąd Apelacyjny nie odniósł się także do tego, czy ewentualne odpisy amortyzacyjne były możliwe zarówno od nakładów inwestycyjnych, czy także od wydatków poniesionych na remonty, które miały służyć przywróceniu bądź utrzymaniu sprawności rzeczy będącej przedmiotem dzierżawy do umówionego użytku. Szczegółowe odniesienie się do tych kwestii było niezbędne dla wyjaśnienia rzeczywistej woli stron.

Dokonując wykładni umowy na podstawie art. 65 k.c., należy uwzględnić pełen kontekst pozostałej od analizowanego postanowienia treści umowy z uwzględnieniem także dokonywanych w niej później zmian. Sąd Apelacyjny zasadnie wziął pod uwagę użycie przez strony w innym od analizowanego postanowieniu umowy, dotyczącym czynszu, pojęcia „amortyzacja”, jednakże nie

ocenił, czy i jakie znaczenie miała zmiana treści tego postanowienia późniejszym aneksem polegająca m.in. na pominięciu tego pojęcia. Nie rozważył także jakie znaczenie ma to, że strony w jednym z postanowień umowy, dotyczącym wysokości czynszu, użyły pojęcia „amortyzacja”, a w innym, spornym, ograniczyły się do niejednoznacznego pojęcia „umorzenia”. Poza rozważaniami Sądu pozostało także wyjaśnienie znaczenia dla analizowanego postanowienia umownego protokołu zdawczo-odbiorczego oraz jego elementów, jako dokumentu sporządzanego po zakończeniu dzierżawy, który miał służyć, według umowy, jako podstawa rozliczeń stron z tytułu poniesionych przez dzierżawcę nakładów. Sąd nie ocenił także zachowania się stron jeszcze przed wszczęciem postępowania sądowego. Treść pism i inne zachowania stron także po zawarciu umowy, w okresie poprzedzającym spór sądowy, mogą mieć niekiedy znaczenie dla interpretacji budzących wątpliwości zapisów umowy. Sąd drugiej instancji nie odniósł się także do niezrozumiałego argumentu użytego przez Sąd pierwszej instancji, jakoby przyjętą interpretację pojęcia umorzenie uzasadniała wykładnia systemowa. Tego rodzaju metoda wykładni jest stosowana przy wykładni przepisów prawa, nakazując ocenić znaczenie ułożenia i funkcji interpretowanego przepisu w danym akcie prawnym, czy nawet szerzej w systemie prawa, nie wiadomo więc co oznaczała w przypadku interpretacji spornego fragmentu umowy. Powyższe luki w wykładni umowy nie pozwalają odeprzeć także z tej przyczyny zarzutu naruszenia art. 65 k.c.

Naruszenie art. 65 k.c. uzasadnione jest też zaniechaniem dokonania odpowiednich ocen odnoszących się do użytego w umowie sformułowania „udokumentowane wydatki”. Sąd Apelacyjny, nie wyjaśniając bowiem bliżej tego sformułowania użytego w § 15 umowy, jednocześnie ocenił, że powód nie sprostął wymaganiu umowy przedstawienia „udokumentowanych wydatków”. Ponadto z jednej strony uznał za prawidłową ocenę Sądu pierwszej instancji, że „przedstawione dokumenty nie stanowią udokumentowania wydatków z daty ich poniesienia, a głównie kosztorysy powykonawcze – czyli dokumenty wystawione po momencie, na który powinny zostać udokumentowane przez strony poniesione wydatki”, z drugiej zaś strony argumentował, że przedstawione przez powoda dokumenty rozliczeniowe nie stanowią właściwego, dostatecznego

udokumentowania wydatków z daty ich poniesienia, gdyż „w szczególności brak kosztorysów powykonawczych oraz faktur, czyli dokumentów wystawionych po momencie, na który powinny zostać udokumentowane przez strony poniesione wydatki”. Taka ocena jest nie tylko nielogiczna, ale została także dokonana w odniesieniu do niewyjaśnionego wcześniej pojęcia „udokumentowanych wydatków”. Trafnie więc zarzucono w skardze kasacyjnej, że Sąd Apelacyjny zaniechał dokonania właściwych ustaleń dotyczących wykładni umowy stron warunkujących możliwość dokonania oceny, czy powód udowodnił dochodzone roszczenia. Wymaga więc sprecyzowania, czy podstawą rozliczeń stron mogły być ściśle określone i jakie dokumenty, czy też wszelkie dokumenty spełniające walor wiarygodności. Nadto, czy omawiane postanowienie umowne ograniczało możliwość wykazywania przez powoda w postępowaniu sądowym poniesionych wydatków za pomocą wszelkich środków dowodowych.

Za częściowo uzasadniony należy uznać zarzut naruszenia art. 65 k.c. w następstwie bezzasadnego, zdaniem skarżącego, przyjęcia przez Sąd Apelacyjny, iż strony ustaliły odrębny od ustawowego reżim rozliczania poniesionych przez powoda nakładów. Sąd drugiej instancji przyjął, że strony odmiennie uregulowały zarówno możliwość dokonywania nakładów przez powoda (§ 9 umowy), jak również sposób i zasady rozliczenia wydatków na nakłady i remonty (§ 15 umowy zmieniony aneksem nr 1/95) przewidziany w art. 676 w zw. z art. 694 k.c. Oznacza to, że wyraźnie Sąd nawiązał do wskazanego wyżej przepisu, dotyczącego nakładów ulepszających, który jest jednak jednym z kilku przepisów dotyczących rozliczeń nakładów i napraw, według terminologii kodeksu cywilnego, dokonywanych w trakcie trwania umowy dzierżawy. W odniesieniu do kwestii finansowania i rozliczania nakładów i napraw na przedmiot dzierżawy przepisy k.c. przewidują niejednolite zasady ich ponoszenia i rozliczania. Przepis zawarty w art. 662 § 1 w zw. z art. 694 k.c. nakłada na wydzierżawiającego obowiązek utrzymywania rzeczy w stanie przydatnym do umówionego użytku przez czas trwania umowy, natomiast art. 662 § 2 w zw. z art. 694 k.c. przewiduje, że drobne nakłady połączone ze zwykłym użytkowaniem rzeczy obciążają najemcę (odpowiednio dzierżawcę). W odniesieniu do umowy dzierżawy ma przy tym zastosowanie także przepis

szczególony z art. 697 k.c., zgodnie z którym dzierżawca ma obowiązek dokonywania napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie nie pogorszonym. Według natomiast art. 663 w zw. z art. 694 k.c., naprawy konieczne bez których rzecz nie nadaje się do umówionego użytku obciążają wynajmującego. Co do zasady naprawy powinny być dokonane przez wydzierżawiającego w wyznaczonym terminie. W przeciwnym przypadku, po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu dzierżawca może dokonać napraw koniecznych na koszt wydzierżawiającego. W odniesieniu do nakładów ulepszających ma zastosowanie art. 676 w zw. z art. 694 k.c., zgodnie z którym, jeżeli najemca ulepszył rzecz, wynajmujący, w braku odmiennej umowy, może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego. W razie zatrzymania nakładów wynajmujący (odpowiednio wydzierżawiający), zgodnie z przyjętą w orzecznictwie wykładnią tego przepisu, powinien zwrócić wartość ulepszeń, której nie można utożsamiać w prosty sposób z sumą wydatków przeznaczonych na ich dokonanie. Określa ją bowiem, wzrost wartości rzeczy, na którą zostały poczynione, z chwili zwrotu rzeczy (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 9 listopada 2000 r., II CKN 339/00 oraz z dnia 12 września 2013 r., IV CSK 44/13, niepubl.).

Zasadnie przyjął Sąd Apelacyjny, że przewidziane w umowie reguły rozliczeń nakładów modyfikowały przyjęte w kodeksie cywilnym zasady rozliczeń nakładów ulepszających w stosunku do zasad przewidzianych w art. 676 w zw. z art. 694 k.c., eliminując prawo wydzierżawiającego do żądania przywrócenia stanu poprzedniego i nakładając na niego obowiązek zwrotu wydatków poniesionych przez dzierżawcę na „nakłady związane z inwestycjami na nieruchomości”. Sąd Apelacyjny w odniesieniu do nakładów inwestycyjnych, o których mowa w § 15 umowy, nie wyjaśnił jednak bliżej, czy przedmiotem rozliczenia pomiędzy stronami umowy miała być, jak twierdzi skarżący, wartość odpowiadająca wzrostowi wartości przedmiotu dzierżawy z chwili zakończenia umowy, uzyskana w następstwie dokonanych nakładów, czy też – odmiennie od zasady przyjmowanej w k.c. dla rozliczeń nakładów

użytecznych - wartość stanowiąca sumę wydatków poniesionych przez dzierżawcę na dokonanie tych nakładów. Niewątpliwie wykładnia umowy w tej części nierozzerwalnie wiąże się z koniecznością jednoznacznego wyjaśnienia powiązanego z tym zagadnieniem pojęcia „umorzenia”. Należy przy tym zwrócić uwagę, że interpretacja, według której zamiarem stron było, aby rozliczeniu podlegała suma wydatków dokonanych przez dzierżawcę na przedmiot dzierżawy budzi poważne wątpliwości ze względu na założenie przyjmowane przy wykładni umowy dokonywanej na podstawie art. 65 k.c. metodą obiektywną, że strony działają racjonalnie. Taka wykładnia oznaczałaby bowiem, iż wydzierżawiający zobowiązał się zwrócić dzierżawcy wszystkie poniesione przez niego wydatki inwestycyjne niezależnie od tego, czy rzeczywiście i w jakim stopniu podnosiłyby one wartość i użyteczność przedmiotu dzierżawy w chwili zakończenia umowy. Z uzasadnienia zaskarżonego wyroku nie wynika także, w jakim zakresie strony zmodyfikowały w stosunku do przyjętych w przepisach k.c. zasady rozliczeń napraw koniecznych i niezbędnych do zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie nie pogorszonym, w szczególności czy naprawy, o których mowa w przepisach k.c., mających zastosowanie do umowy dzierżawy, obejmowały użyte w umowie pojęcie „remontów”, czy także one mieściły się w kategorii nakładów ulepszających, o których mowa w art. 676 w zw. z art. 694 k.c. W tym więc zakresie zarzut naruszenia art. 65 k.c. był również zasadny.

Za nieuzasadniony natomiast należy uznać zarzut naruszenia art. 5 k.c., gdyż treść zarzutu naruszenia tego przepisu w ogóle nie koresponduje z treścią regulacji w nim zawartej, wyrażającej zakaz nadużycia prawa podmiotowego.

Z tych względów na podstawie art. 398¹⁵ § 1 oraz art. 108 § 2 w zw. z art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c. orzeczono, jak w sentencji.

