

Sygn. akt V AGa 34/19

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 lipca 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku V Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Hanna Rucińska

Sędziowie: Teresa Karczyńska - Szumilas

(del.) Leszek Jantowski (spr.)

Protokolant: Wioletta Blach

po rozpoznaniu w dniu 4 lipca 2019 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w B.

przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w W.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda i pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w B.

z dnia 6 lutego 2019 r., sygn. akt VIII GC 232/15

I. zmienia zaskarżony wyrok:

a) w punkcie 1. (pierwszym) w ten sposób, że zasądzoną w nim kwotę 152.300 (sto pięćdziesiąt dwa tysiące trzysta) złotych z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 6 lutego 2019 r. do dnia zapłaty obniża do kwoty 22.200 (dwadzieścia dwa tysiące dwieście) złotych z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 6 lutego 2019 r. do dnia zapłaty, oddalając powództwo w pozostałym zakresie;

b) w punkcie 2.(drugim) w ten sposób, że dodatkowo zasądza od pozwanego na rzecz powoda odsetki ustawowe od kwoty 22.200 (dwadzieścia dwa tysiące dwieście) złotych od dnia 1 października 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i ustawowe odsetki za opóźnienie od kwoty 22.200 (dwadzieścia dwa tysiące dwieście) złotych od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia 5 lutego 2019 r. , oddalając powództwo w pozostałej części;

c) w punkcie 3. (trzecim) w ten sposób, że zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 4.357,43 zł (cztery tysiące trzysta pięćdziesiąt siedem złotych i 43/100) tytułem zwrotu kosztów procesu;

d) w punkcie 4. (czwartym) o tyle tylko, że zasądzoną w nim od powoda kwotę 985,11 (dziewięćset osiemdziesiąt pięć złotych i 11/100) podwyższa do kwoty 2.298,59 zł (dwa tysiące dwieście dziewięćdziesiąt osiem złotych i 59/100) zaś zasądzoną w nim od pozwanego kwotę 1.540,81 zł (jeden tysiąc pięćset czterdzieści złotych i 81/100) obniża do kwoty 227,33 zł (dwieście dwadzieścia siedem złotych i 33/100);

II. oddala apelację powoda i pozwanego w pozostałym zakresie;

III. zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 12.211,88 zł (dwanaście tysięcy dwieście jedenaście złotych i 88/100) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Leszek Jantowski H. T. K. - S.

Na oryginale właściwe podpisy.

Sygn. akt. V AGa 34/19

UZASADNIENIE

Powód (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w B. domagał się zasądzenia od pozwanego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. kwoty 250.776,28 zł z ustawowymi odsetkami oraz kosztami procesu.

W uzasadnieniu wskazał, że strony łączyła umowa dzierżawy zawarta w dniu 1 czerwca 2010 r., zgodnie z którą powód oddał pozwanemu do używania i pobierania pożytków magazyn z rampą o pow. 996 m², plac o pow. 115 m², pomieszczenia socjalne oraz plac o pow. 5.000 m² z dostępem do bocznic kolejowej, w zamian za czynsz dzierżawny w uzgodnionej przez strony wysokości. Pismem z dnia 8 lutego 2013 r. pozwany rozwiązał umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. Pozwany złożył też powodowi ofertę sprzedaży utwardzenia placu oraz wagi elektronicznej. Powód, w odpowiedzi na otrzymaną ofertę oświadczył pozwanemu, że zgodnie z treścią umowy, wszelkie nakłady poczynione przez dzierżawcę na przedmiot dzierżawy pozostają własnością wydierżawiającego bez konieczności rozliczenia ich wartości. Powód dodał, że identycznej treści umowa łączyła pozwanego z poprzednim (...) Spółką Akcyjną w B.. W dniu 31 maja 2013 r. pozwany zwrócił przedmiot umowy dzierżawy. W trakcie oględzin nieruchomości stwierdzono, że pozwany zdemontował i usunął 2131 m² płyt betonowych, którymi utwardzony był plac, jak również wagę elektroniczną T. (...)(...). Ponadto ustalono, że bocznic kolejowa, z której pozwany korzystał była uszkodzona. Tory były powyginane wskutek ubijania złomu w wagonach za pomocą płyty stalowej umocowanej do koparki (...). Pozwany nie kwestionował powyższych ustaleń, wskazał jedynie, że utrzymanie torów leży po stronie powoda, a zdemontowane elementy stanowią jego własność.

Dalej powód wyjaśnił, że na dochodzoną w pozwie kwotę 250.776,28 zł składają się kwoty:

- 22.200 tytułem kosztów naprawy zniszczonej bocznic kolejowej
- 28.455,28 zł tytułem wartości na dzień zdania nieruchomości zdemontowanej i usuniętej wagi samochodowej T. (...).60.B
- 198.921 zł tytułem równowartości na dzień zdania nieruchomości zdemontowanych i usuniętych drogowych płyt betonowych
- 1.200 zł tytułem kosztów sporządzenia opinii rzeczoznawczej w przedmiocie ustalenia wartości elektronicznej wagi samochodowej oraz płyt betonowych drogowych.

Pozwany w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu.

W ocenie pozwanego, zarówno umowa z dnia 16 września 2004 r., zawarta pomiędzy poprzednikami stron, jak i umowa z dnia 1 czerwca 2010 r. nie zawierają wprost regulacji dotyczących kwestii własności nakładów, a

jedynie sformułowanie, z którego wynika, że dzierżawca nie może domagać się zwrotu poniesionych nakładów. Zdaniem pozwanego, w świetle postanowień umów dzierżawy oraz przepisów kodeksu cywilnego, zamontowane płyty betonowe oraz waga samochodowa stanowią jego własność. W umowie dzierżawy zapisane jest jedynie, że powód nie ma obowiązku zwrotu poniesionych nakładów, a nie jak twierdzi powód, że nakłady stają się własnością wydierżawiającego. W kwestii zatem własności wagi oraz zamontowanych płyt, zastosowanie będą miały przepisy ogólne k.c. Nakłady przechodzą na własność właściciela gruntu w momencie, gdy staną się częścią składową nieruchomości. W ocenie pozwanego nie budzi wątpliwości, że zarówno waga samochodowa jak i betonowe płyty zostały zamontowane przez pozwanego dla przemijającego użytku tj. dla własnych potrzeb związanych z jego działalnością gospodarczą i w celu wykonywania tej działalności. Pozwany zarzucił, że płyty betonowe czy waga nie spełniały przesłanek części składowej określonych w art. 47 § 2 k.c.

Pozwany zakwestionował również wysokość odszkodowania, którego domagał się powód za zdemontowanie i usunięcie płyt betonowych oraz wagi. Odnosząc się do roszczenia powoda dotyczącego odszkodowania za uszkodzenie bocznic pozwany podniósł, że zgodnie z art. 675 § 1 w zw. z art. 694 k.c. dzierżawca nie ponosi odpowiedzialności za zużycie przedmiotu dzierżawy będące następstwem prawidłowego użycia. Zarzucił, że powód dokonał naprawy bocznic klejowej w czerwcu 2015 r. tj. bezpośrednio przed wniesieniem pozwu, ponad dwa lata po zakończeniu stosunku dzierżawy.

Niezależnie od powyższych zarzutów pozwany podniósł też zarzut przedawnienia wszystkich roszczeń powoda.

Wyrokiem z dnia 6 lutego 2019 r. Sąd Okręgowy w B.:

1.zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 152.300 zł (sto pięćdziesiąt dwa tysiące trzysta złotych) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 6 lutego 2019 r. do dnia zapłaty;

2.w pozostałej części powództwo oddalił;

3.zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 12.164,53 zł (dwanaście tysięcy sto sześćdziesiąt cztery złote pięćdziesiąt trzy grosze) tytułem zwrotu kosztów procesu;

4.zasądził na rzecz Skarbu Państwa – Oddziału (...) Sądu Okręgowego w B.:

a) od powoda kwotę 985,11 zł (dziewięćset osiemdziesiąt pięć złotych jedenaście groszy)

b) od pozwanego kwotę 1.540,81 zł (jeden tysiąc pięćset czterdzieści złotych osiemdziesiąt jeden groszy)

tytułem kosztów procesu wyłożonych tymczasowo przez Skarb Państwa.

Powyższe rozstrzygnięcie zostało wydane na podstawie następujących ustaleń i rozważań:

W dniu 16 września 2004 r. (...) Spółka Akcyjna w B. zawarła ze (...) spółka z o.o w S. umowę dzierżawy nr (...)/(...), na podstawie której (...) Spółka Akcyjna wydierżawiła spółce (...) spółka z o.o w S. dwa pomieszczenia biurowe i plac nieutwardzony o pow. 5000 m² z dostępem do bocznic kolejowej. W § 6 strony postanowiły, że po rozwiązaniu umowy dzierżawca zobowiązany jest zwrócić przedmiot umowy w stanie niepogorszonym, wynikającym z normalnej eksploatacji przedmiotu dzierżawy. W § 7 umowy zapisano, że wydierżawiający wyraża zgodę na przystosowanie przedmiotu umowy do potrzeb dzierżawcy poprzez utwardzenie dzierżawionego terenu, zamontowanie wagi, podłączenie energii elektrycznej oraz ogrodzenie dzierżawionego terenu. Zgodnie z § 8 ust. 1 umowy w przypadku rozwiązania umowy nakłady poniesione przez dzierżawcę nie podlegają zwrotowi (chyba że strony postanowią inaczej zgodnie z § 7 pkt 3).

W dniu 28 sierpnia 2006 r. doszło do połączenia (...) spółka z o.o. oraz (...) spółka z o.o. W., w trybie art. 492 § 1 pkt 1 k.s.h.

Na dzierżawionym od powoda terenie, pozwany prowadził działalność gospodarczą polegającą na skupie i przerobie złomu metali. Surowce wtórne były tam składowane, ważone i sortowane. Aby samochody ciężarowe i żuraw, który dokonywał załadunku mogły się poruszać po tym terenie, pozwany utwardził plac betonowymi płytami i dodatkowo zamontował wagę samochodową.

Przed 1 czerwca 2010 r. powód kupił nieruchomości będącą przedmiotem dzierżawy od (...) Spółki Akcyjnej w B..

W dniu 1 czerwca 2010 r. strony zawarły umowę dzierżawy, zgodnie z którą pozwany jako dzierżawca wziął w dzierżawę : magazyn z rampą o pow. 996 m², plac o pow. 115 m², plac nieutwardzony o pow. 5000 m² z dostępem do bocznic kolejowej (§ 2 umowy). Umowa została zawarta na czas nieokreślony z możliwością trzymiesięcznego okresu jej wypowiedzenia na koniec miesiąca. W § 11 umowy strony postanowiły, że po rozwiązaniu umowy dzierżawca winien zwrócić przedmiot umowy w stanie niepogorszonym ponad normalne zużycie. Nakłady poniesione na modernizację przez dzierżawcę nie będą zwrócone. Stronom przy zawarciu umowy zależało, aby w umowie z dnia 1 czerwca 2010 r. powielić warunki umowy z dnia 16 września 2004 r. W szczególności strony uzgodniły, że utwardzenie na placu ma pozostać i nie rozmawiały o żadnych rozliczeniach z tego tytułu.

Dalej Sąd Okręgowy ustalił, że ładowanie złomu do wagonów ustawionych na bocznic kolejowej przez pozwanego odbywało się m.in. w ten sposób, że złom w wagonach był ubijany 5-tonowym urządzeniem. To doprowadziło do wykrzywienia torów. R. D. (1), pracownik spółki (...), która również korzystała z tej bocznic, niejednokrotnie zwracał uwagę osobom ubijającym w ten sposób złom, aby zgniatać złom na płytach, a nie na torowisku. Ubijanie złomu na wagonach stojących na bocznic kolejowej stanowiło niewłaściwe wykorzystanie bocznic. Ugniatacie bowiem złomu na wagonach odważnikiem 5 tonowym ma charakter dynamiczny. Przyłożona do złomu siła obciąża wagon w sposób niesymetryczny. Siła ta zgniatając złom rozkłada się na siły składowe, które działają w różnych kierunkach. Podczas obciążania, siły pionowe działające na osie wagonu ugniatają wagon na resorach, a podczas odciążenia wagon unosi się do góry podskakując i uderzając kołami o szyny. Siły działające na boki wagonu powodują wahanie się wagonu względem osi pionowej z jednoczesnym podnoszeniem się kół po przeciwnej stronie wagonu i uderzaniem kół o szyny przy powrocie. Ponadto siły te próbują przesunąć w bok wagon spoczywający na torach. Takie cykliczne uderzanie kołami w szyny, pod różnymi kątami, łącznie z wymuszaniem ruchu bocznego prowadzi do poluzowania wkrętów przykręcających szynę do drewnianych podkładów oraz pękanie drewnianych podkładów w miejscach mocowania i zmianę rozstawu szyn. Prawidłowy załadunek złomu wymaga aby złom był rozłożony na wagonie równomiernie, maksymalnie do wysokości ścian wagonu. Złom po załadunku nie może być ugniataany.

Pismem z dnia 8 lutego 2013 r. pozwany wypowiedział umowę dzierżawy zawartą między stronami w dniu 1 czerwca 2010 r., z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na dzień 31 maja 2013 r. Pozwany zabrał wagę i część płyt. Duża część płyt podczas demontażu została uszkodzona i pozwany pozostawił je na placu. K. D. (1) skontaktował się z pozwanym, wnosząc o zaprzestanie demontażu płyt jednak bezskutecznie.

W dniu 31 maja 2013 r. strony przystąpiły do przekazania przedmiotu dzierżawy. W czynnościach tych brał udział B. G. ze strony pozwanego oraz K. D. (1), M. M. i R. D. (1) ze strony powoda. Na dzień 31 maja 2013 r. protokołu znaczna część utwardzenia placu oraz waga samochodowa zostały zdemontowane i usunięte z przedmiotu dzierżawy. K. D. (1) wezwał pozwanego do przywrócenia stanu pierwotnego, w terminie 14 dni. Stwierdzono również, że bocznic kolejowa jest w złym stanie technicznym, gdyż szyny były powyginane.

Pismem z dnia 8 października 2013 r. powód poinformował pozwanego o tym, że w przypadku gdy przedmiot dzierżawy został zwrócony w stanie niezgodnym z umową, uszkodzonym lub pogorszonym, dzierżawca odpowiada wobec wydzierżawiającego za powstałą w związku z tym szkodę, na zasadach ogólnych z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy dzierżawy i wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 106.550 zł z tytułu szkody wynikłej z demontażu i usunięcia utwardzenia placu w postaci płyt betonowych, kwoty 60.000 zł z tytułu demontażu i usunięcia

wagi kolejowej, kwoty 15.500 zł z tytułu zniszczenia bocznic kolejowej. Pozwany zlecił W. R. naprawę bocznic kolejowej. Za naprawę bocznic pozwany zapłacił W. R. kwotę 22.200 zł netto.

Średnie koszty naprawy bocznic dla województwa (...) wynoszą 21.367,28 zł brutto, natomiast średnie koszty naprawy bocznic dla województwa (...) wynoszą 22.505,28 zł brutto.

Za sporządzenie na zlecenie powoda wyceny wartości rynkowej zdemontowanych płyt betonowych i wagi kolejowej (...) wystawił fakturę VAT nr (...) na kwotę 1.200 zł netto.

Pismem z dnia 30 maja 2014 r. powód wezwał pozwanego do próby ugodowej celem zawarcia ugody, na mocy której pozwany miał zapłacić powodowi kwotę 239.971,30 zł z ustawowymi odsetkami. Pozwany nie stawił się na posiedzenie wyznaczone w dniu 27 sierpnia 2014 r. przez Sąd Rejonowy w Warszawie, w związku z czym sąd stwierdził, że do ugody nie doszło.

Rzeczywista strata wartości nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy przed i po demontażu wagi samochodowej oraz betonowych płyt drogowych wyniosła kwotę 139.600 zł, z uwzględnieniem kosztów naprawy bocznic w kwocie 9.500 zł.

Oceniając zebrany w sprawie materiał dowodowy Sąd Okręgowy uznał za wiarygodne dokumenty przedłożone przez strony, gdyż ich autentyczności i prawdziwości strony nie kwestionowały.

Sąd dał wiarę zeznaniom świadków P. K., R. D., M. K. jak również zeznaniom prezesa zarządu powoda K. D., gdyż co do zasady były one spójne, logiczne i wzajemnie się uzupełniały.

Sąd uznał sporządzone przez biegłych opinie za pełne – zawierały odpowiedzi na wszystkie postawione biegłym pytania, jasne – wywody biegłych i zawarte w opinii wnioski były kategoryczne, oraz wewnętrznie spójne – nie zawierające żadnych sprzeczności mogących nasuwać jakiegokolwiek wątpliwości.

Przechodząc do rozważań Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, że powód jako podstawę prawną roszczenia wskazał art. 705 k.c. w zw. z art. 675 § 1 k.c. oraz art. 471 k.c., względnie – w sposób ewentualny – art. 405 k.c. albowiem pozwany wzbogacił się o wartość netto nakładów usuniętych z nieruchomości powoda bez podstawy prawnej. Pozwany podniósł zarzut przedawnienia roszczenia powoda odwołując się do treści art. 677 k.c.

Sąd I instancji podzielił stanowisko powoda, że art. 677 k.c. ma zastosowanie jedynie do roszczeń enumeratywnie w nim wymienionych. Tymczasem, w niniejszej sprawie powód domaga się odszkodowania z tytułu szkody jaką powód poniósł wskutek nienależytego wykonania umowy przez pozwanego. Sąd podkreślił, że między stronami nie było sporu co do tego, że pozwany zwrócił powodowi przedmiot dzierżawy w dniu 31 maja 2013 r. Wezwanie do zapłaty odszkodowania powód wystosował do pozwanego pismem z dn. 8 października 2013 r., a pozew wniósł w dniu 26 sierpnia 2015 r. (k. 49). Przyjmując zatem trzyletni termin przedawnienia wynikający z art. 118 k.c. Sąd Okręgowy uznał, że roszczenie powoda nie było przedawnione. Zdaniem Sądu I instancji również przyjmując, że w niniejszej sprawie zastosowanie miałby termin przedawnienia określony w art. 677 k.c., zarzut ten nie był uzasadniony.

Powód złożył do Sądu wniosek o zawezwanie do próby ugodowej w dniu 30 maja 2014 r. (k. 165), zaś zdaniem Sądu Okręgowego nie budzi wątpliwości w doktrynie i orzecznictwie to, że przerwę biegu przedawnienia powoduje zawezwanie do próby ugodowej (art. 184 k.p.c.). Porównując treść wniosku o zawezwanie do próby ugodowej z treścią pozwu, w ocenie Sądu Okręgowego nie powinno budzić wątpliwości, że dotyczą one tych samych roszczeń odszkodowawczych tj. z tytułu demontażu i usunięcia z nieruchomości utwardzenia w postaci płyt betonowych, z tytułu demontażu i usunięcia wagi elektronicznej i z tytułu zniszczenia bocznic kolejowej. Zdaniem Sądu, porównując uzasadnienie pozwu i wniosku o zawezwanie do próby ugodowej można stwierdzić, że zwężłe oznaczenie sprawy o jakim mowa w art. 185 k.p.c., pokrywa się z uzasadnieniem podstawy faktycznej pozwu.

W rezultacie w ocenie Sądu Okręgowego zarzut przedawnienia roszczenia był również z powyższych względów nieskuteczny.

Dalej Sąd Okręgowy odwołał się do treści art. 694 k.c., zgodnie z którym do dzierżawy stosuje się odpowiednio przepisy o najmie z zachowaniem przepisów poniższych. Bezspornym było, że umowa stron została rozwiązana przez pozwanego pismem z dnia 8 lutego 2013 r. (k. 20). Sąd I instancji przytoczył treść art. 675§1 k.c. oraz art. 676 k.c. i zwrócił uwagę, że ten ostatni przepis znajduje zastosowanie, o ile strony nie umówiły się inaczej.

Sąd odwołał się do treści § 11 ust. 1 umowy, zgodnie z którym po rozwiązaniu umowy dzierżawca winien zwrócić przedmiot umowy w stanie nie pogorszonego ponad normalne zużycie. W § 11 ust. 2 umowy strony postanowiły natomiast, że nakłady poniesione na modernizację przez dzierżawcę nie będą zwrócone. Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, że między stronami powstał spór co do interpretacji zapisów umowy, albowiem powód stał na stanowisku, że po jej zakończeniu poczynione przez pozwanego na dzierżawionej nieruchomości ulepszenia nie podlegały zwrotowi i powinny pozostać na nieruchomości, natomiast pozwany twierdził, że były one jego własnością i po zakończeniu dzierżawy mógł je zabrać z nieruchomości.

Między stronami nie było przy tym sporu co do tego, że utwardzenie przez pozwanego placu betonowymi płytami i zamontowanie wagi elektronicznej stanowiło ulepszenie dzierżawionej nieruchomości. Spór dotyczył natomiast do tego, czy te ulepszenia (nakłady) po rozwiązaniu umowy miały pozostać na tej nieruchomości bez konieczności ich rozliczenia między stronami, czy też nakłady te stanowiły własność pozwanego i tym samym, czy pozwany mógł je zdemontować i zabrać jako swoją własność.

Zdaniem Sądu I instancji z treści art. 676 k.c. jasno wynika, że ma on zastosowanie jedynie w sytuacji gdy strony inaczej nie postanowiły w umowie. Przepis art. 676 k.c. ma bowiem charakter dyspozytywny i reguluje kwestię rozliczenia nakładów poniesionych przez najemcę, których skutkiem jest ulepszenie przedmiotu najmu jedynie w sytuacji, kiedy strony nie uzgodniły tych kwestii odmiennie. Zatem w ramach swobody zawierania umów, strony mogą odmiennie od regulacji art. 676 k.c. określić w umowie konsekwencje dokonania i los prawny ulepszeń rzeczy najętej. W szczególności, dozwolone jest zastrzeżenie w umowach odpłatnych, że wszelkie nakłady dokonane przez stronę korzystającą z cudzej rzeczy na podstawie umowy mogą przypaść po jej wygaśnięciu stronie oddającej rzecz do używania, bez względu na wartość tych nakładów.

Sąd Okręgowy podkreślił przy tym, że w doktrynie i judykaturze dominuje stanowisko, iż na gruncie art. 65 k.c. zastosowanie znajduje kombinowana metoda wykładni oświadczeń woli. Obejmuje ona zasadniczo dwie fazy. W pierwszej fazie 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 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, pojmowane zgodnie sens oświadczenia woli trzeba uznać za wiążący. 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. Przyjmuje się, że na podstawie art. 65 § 2 k.c. możliwa i dopuszczalna jest sytuacja, w której właściwy sens umowy ustalony przy zastosowaniu wskazanych w nim dyrektyw będzie odbiegał od jej jasnego znaczenia w świetle reguł językowych. Wykładania umowy dokonywana jest na trzech poziomach. Pierwszy wyznaczony jest dosłownym brzmieniem umowy, drugi zdeterminowany jest przez jej treść odczytaną przy zastosowaniu reguł interpretacyjnych wyrażonych w art. 65 § 1 k.c., trzeci zaś polega na ustaleniu znaczenia oświadczeń woli przez odwołanie się do zgodnego zamiaru stron i celu umowy. Nie można jednak przyjąć takiego znaczenia interpretowanego zwrotu, który pozostawałby w sprzeczności z pozostałymi składnikami wypowiedzi. Klóciłoby się to bowiem z założeniem o racjonalnym działaniu uczestników obrotu prawnego. Tak więc, przy wykładni oświadczenia woli należy - poza kontekstem językowym - brać pod uwagę także okoliczności złożenia oświadczenia woli, czyli tzw. kontekst sytuacyjny (art. 65 § 1 k.c.).

Obejmuje on w szczególności przebieg negocjacji, dotychczasowe doświadczenie stron, ich status (wyrażający się, np. prowadzeniem działalności gospodarczej). Niezależnie od tego, z art. 65 § 2 k.c. wynika nakaz kierowania się przy wykładni umowy jej celem. Nie jest przy tym konieczne, aby był to cel uzgodniony przez strony, wystarczy cel zamierzony przez jedną stronę, który jest wiadomy drugiej.

Biorąc pod uwagę powyższe kryteria, w ocenie Sądu Okręgowego dla właściwej interpretacji zapisu § 11 ust. 2 umowy dzierżawy z dnia 1 czerwca 2010 r. nie bez znaczenia jest fakt, że pozwany korzystał z przedmiotu dzierżawy także wcześniej, przed zawarciem umowy z powodem, a mianowicie na podstawie umowy, jaką w dniu 16 września 2004 r. zawarł jego poprzednik prawny (spółka (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością) z (...) S.A (k-56-58). W §7 ust. 2 tej umowy strony postanowiły, że wydzierżawiający wyraża zgodę na przystosowanie przedmiotu umowy do potrzeb dzierżawcy poprzez utwardzenie dzierżawionego terenu, zamontowanie wagi, podłączenie energii elektrycznej oraz ogrodzenie dzierżawionego terenu. Sąd zwrócił uwagę, że w doktrynie wyrażono pogląd, iż istnienie lub brak zgody wynajmującego na dokonanie ulepszeń nie ma wpływu na zastosowanie art. 676 k.c., a zwłaszcza na uregulowanie w umowie kwestii rozliczeń stron co do dokonanych przez najemcę ulepszeń i rozliczenia stron co do tych ulepszeń.

Dalej, w § 7 ust. 3 w/w umowy postanowiono, że prowadzenie innych prac budowlanych niż w pkt 2 na terenie przedmiotu umowy wymaga pisemnej zgody wydzierżawiającego oraz akceptacji odpowiednich władz nadzoru budowlanego. W § 8 ust. 1 umowy zawarto zapis, że w przypadku rozwiązania umowy, nakłady poniesione przez dzierżawcę nie podlegają zwrotowi (chyba że strony postanowią inaczej zgodnie z § 7 pkt 3). Tym samym Sąd I instancji zauważył, że również w poprzedniej umowie dzierżawy, co do zasady ulepszenia, zgodnie z wolą stron nie podlegały zwrotowi.

Nie było też sporu co do tego, że utwardzenie placu i zamontowanie wagi przez powoda nastąpiło w trakcie obowiązywania umowy z dnia 16 września 2004 r. Zdaniem Sądu I instancji między stronami nie było do końca jasne, czy utwardzenie dzierżawionego terenu i zamontowanie wagi przez pozwanego stanowiło dokonanie nakładów na nieruchomości. Pozwany przyznał w odpowiedzi na pozew, że zarówno z umowy z dnia 16 września 2004 r. jak i umowy z dnia 1 czerwca 2010 r. wynika, iż dzierżawca nie mógł domagać się zwrotu poniesionych nakładów, przy czym podniósł, że zarówno waga jak i betonowe płyty stanowią jego własność. Pozwany wskazał, że zarówno waga samochodowa jak i betonowe płyty zostały zamontowane przez pozwanego dla przemijającego użytku, tj. dla potrzeb własnych związanych z jego działalnością gospodarczą. W konsekwencji nie stały się zgodnie z art. 47 § 3 k.c. częścią składową dzierżawionego terenu. Sąd jednak zauważył, że o ile ulepszenie może polegać na przyłączeniu dotychczas odrębnej rzeczy w ten sposób, że stanie się częścią składową przedmiotu najmu, o tyle nie jest to kryterium przesądzające, gdyż przepis art. 676 k.c. nie rozróżnia ulepszeń trwale z rzeczą związanych i takich, które można od niej odłączyć. Ponadto, jak wynika z zeznań świadka R. D. (1) i prezesa zarządu powoda K. D. (1), większość zdemontowanych przez pozwanego płyt uległa uszkodzeniu podczas demontażu i nie nadaje się do dalszego użytku, a zatem trudno uznać za zasadne twierdzenie pozwanego, że płyty te zostały tam położone jedynie dla przemijającego użytku. Odwołując się do orzecznictwa Sąd Okręgowy podzielił wyrażony w nim pogląd, że waga wagonowa stanowi część składową nieruchomości wraz z innymi urządzeniami, nawet w sytuacji gdy została tak zamontowana, że mogła być następnie zdemontowana. Prezes zarządu powoda K. D. (1) zeznał przy tym, że była to waga najazdowa, dla zamontowania której należało wcześniej wylać specjalne betonowe podłoże i pozwany po demontażu wagi podłoże to pozostawił. Dlatego też, ocenę ulepszeń w rozumieniu art. 676 k.c. powinno się ograniczyć do oceny czy zwiększają one wartość lub użyteczność przedmiotu najmu (dzierżawy), czy nie. Pozwany nie kwestionował, że utwardzenie terenu i zamontowanie wagi to ulepszenia w rozumieniu art. 676 k.c.

Ponownie odwołując się do judykatury Sąd wskazał, że przepis art. 676 k.c. odnosi się do ulepszeń rzeczy najętej powstałych w trakcie trwania stosunku najmu i nie ma zastosowania do ulepszeń dokonanych przed zawarciem umowy najmu. Żadna ze stron nie kwestionowała, że zapis § 11 umowy z dnia 1 czerwca 2010 r. nie miał dotyczyć ulepszeń dokonanych przez pozwanego w postaci utwardzenia dzierżawionego terenu, zamontowania wagi, podłączenia energii elektrycznej czy ogrodzenia dzierżawionego terenu. Ulepszenia te zostały dokonane przez pozwanego w trakcie obowiązywania umowy dzierżawy zawartej przez następcę prawnego pozwanego, który zgodnie z art. 494 § 1 k.s.h. wstąpił we wszystkie prawa i obowiązki spółki przejmowanej i niewątpliwie dotyczyły rzeczy

dzierżawionej. Do nabywcy rzeczy najętej odnosi się art. 676 k.c., chociażby ulepszenia dokonano przed nabyciem rzeczy.

Odwołując się do judykatury Sąd Okręgowy wyjaśnił, że określenie „ulepszenia” z art. 676 k.c. dotyczy nakładów dokonanych przez dzierżawcę, które w chwili zwrotu rzeczy zwiększają jej użyteczność w stosunku do stanu, w którym rzecz powinna się znajdować zgodnie z art. 674 k.c. i dopiero w momencie faktycznego zwrotu rzeczy strony są w stanie określić, czy i w jakim zakresie poczynione nakłady zwiększają użyteczność rzeczy. Specyfika dokonanych przez dzierżawcę nakładów użytecznych polega na tym, że w pierwszej kolejności przynoszą one korzyści dzierżawcy. Ponadto, zgodnie z art. 678 § 1 k.c. w razie zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu, nabywca wstępuje w stosunek najmu na miejsce zbywcy.

W dalszej kolejności Sąd I instancji zauważył, że przepis art. 676 k.c. posługuje się określeniem „ulepszeń” a nie nakładów na rzecz najmowaną. W orzecznictwie i doktrynie przyjęło się używać tych określeń zamiennie na potrzeby wykładni art. 676 k.c., a dodatkowo używa się też określenia „nakładów ulepszających”. Przyjmuje się, że ulepszeniem w świetle art. 676 k.c. są wszystkie korzystne zmiany w rzeczy, takie jak naprawy, konserwacje, polepszenia, które zwiększają jej wartość lub użyteczność np. założenie w lokalu kanalizacji, czy oświetlenia elektrycznego, dokonanie renowacji budynku, oparkowanie wynajętego terenu albo zabudowa gruntu rolnego. Z kategorii ulepszeń należy z perspektywy art. 676 k.c. wyłączyć drobne nakłady na rzecz obciążające najemcę, a także nakłady konieczne, które obciążają wynajmującego.

Dalej Sąd Okręgowy stwierdził, że niewątpliwie utwardzenie dzierżawionego terenu i zamontowanie wagi, podłączenie energii elektrycznej czy ogrodzenie dzierżawionego terenu ulepszyło dzierżawioną przez pozwanego nieruchomość i nie były to też drobne nakłady na rzecz. Plac dzierżawiony przez pozwanego z boczną koleją służył głównie do składowania, sortowania i załadunku złomu na wagony. Utwardzenie terenu niewątpliwie ułatwiało dojazd samochodów do bocznic, a zamontowana waga ułatwiała załadunek, podobnie jak oświetlenie placu. Ogrodzenie terenu zwiększało bezpieczeństwo tego załadunku. Sąd podkreślił, że ulepszenia w rozumieniu art. 676 k.c. to przede wszystkim nakłady, które zwiększają w stosunku do chwili wydania przedmiotu najmu czy dzierżawy jego wartość lub użyteczność, z uwzględnieniem przeznaczenia danego przedmiotu.

W ocenie Sądu Okręgowego pozwany nie wykazał, aby zgodnie z wolą stron umowy z dnia 16 września 2004 r. wyrażoną w jej § 7 pkt 2, zgoda na w/w czynności wyłączała wobec tych czynności dalsze postanowienia umowy, w tym postanowienia z § 8 pkt 1 i aby w/w ulepszenia nie były ulepszeniami w rozumieniu art. 676 k.c. W szczególności, strony nie zastrzegły, że przewidziany w § 8 pkt 1 zapis, nie dotyczy ulepszeń wymienionych w § 7 pkt 3 umowy. Tym bardziej, że pozwany, po zakończeniu dzierżawy, poza zdemontowaniem wagi i usunięciem betonowych płyt nie zdemontował też ogrodzenia, czy założonej instalacji do podłączenia energii elektrycznej, ani też nie żądał od powoda zwrotu kosztów tych nakładów. Również oferta pozwanego złożona powodowi nie dotyczyła sprzedaży ogrodzenia i instalacji elektrycznej. Istotne jest też to, że pozwany który stał na stanowisku, iż betonowe płyty, którymi utwardził plac stały się jego własnością, po ich demontażu zabrał jedynie te które były w całości, natomiast ok. 100 płyt które uległy uszkodzeniu podczas demontażu zostawił na placu powoda. Pozwany nie wykazał przy tym zasadności zarzutu podniesionego w odpowiedzi na pozew, jakoby powód był w posiadaniu 405 betonowych płyt, których pozwany do tej pory nie odzyskał. Jednocześnie podnosząc, że to on jest właścicielem wszystkich płyt, nie wezwał powoda do ich zwrotu lub zwrotu ich wartości. Zarówno K. D. (1) jak i świadek R. D. (1) zeznali, że płyty zostały zdjęte przez pozwanego z całego placu.

Zdaniem Sądu I instancji pozwany nie wyjaśnił także przyczyn, dla których w poprzedniej umowie z dnia 16 września 2004 r., jak również w umowie dzierżawy z powodem, wyraził zgodę na to, aby odmiennie niż stanowi to przepis art. 676 k.c., dzierżawca zrezygnował z możliwości domagania się zwrotu nakładów poniesionych na tę nieruchomość. W ocenie Sądu Okręgowego widocznie obie strony miały w tym uzasadniony interes. Sąd przytoczył wyrażony w judykaturze pogląd, w którym zwrócono uwagę na bardzo rozpowszechnioną praktykę polegającą na tym, iż najemca rezygnuje ze zwrotu dokonanych nakładów po ich amortyzacji. Sąd zauważył, że pozwany korzystał z nieruchomości powoda (a wcześniej poprzedniego właściciela) nieprzerwanie od 2004 r. do 2013 r., a zatem rezygnacja z dochodzenia

zwrotu nakładów mogła mieć uzasadnienie w korzyści z długotrwałej dzierżawy. Prezes zarządu powoda K. D. (1) zeznał, że w tamtym czasie działalność gospodarcza w zakresie obrotem złomem i surowcami wtórnymi była bardzo opłacalna i jedyne pytania pozwanego przy zawieraniu umowy dzierżawy z powodem dotyczyły tego, czy będzie mógł w sposób swobodny korzystać z placu i czy umowa nie zostanie wypowiedziana (k. 136). Sąd zauważył także, że tak jak w przypadku utwardzania nawierzchni betonową wylewką, tak samo w przypadku położenia betonowych płyt, strony mogły wziąć pod uwagę ich amortyzację w przypadku tak długiej dzierżawy i tak długiego ich wykorzystania. Jak się bowiem ostatecznie okazało, fizyczne usunięcie płyt doprowadziło do ich uszkodzenia w przeważającej części. Podobnie waga, w ciągu blisko dziesięciu lat używania w znacznym stopniu uległa amortyzacji. Tak więc, postanowienie umowne, że nakłady poniesione na modernizację przez dzierżawcę nie będą zwrócone nie musiało być pozbawione ekonomicznego sensu. Pozwany musiał się przecież liczyć z tym, że próba demontażu blisko 10-letnich betonowych płyt może doprowadzić do ich niszczenia. Zdaniem Sądu I instancji nie może więc ulegać wątpliwości, że strony w sposób jasny i jednoznaczny określiły, kto ponieść ma koszty wszystkich nakładów, jakie zostaną poniesione. W ocenie Sądu zapis umowy jednocześnie świadczy o tym, że strony wyłączyły możliwość ich późniejszego zwrotu. Brak przy tym jakichkolwiek podstaw do uznania, że omawiany zapis odnosił się jedynie do kwestii tego, kto w danym momencie finansować będzie ulepszenia dokonane na dzierżawionej nieruchomości. Zapis jest zdaniem Sądu stanowczy. W żadnym razie nie można mu nadać wyłącznie charakteru technicznego.

W ocenie Sądu Okręgowego trudno znaleźć racjonalne powody, dla których tego rodzaju postanowienie miałyby się znaleźć w umowie dzierżawy, skoro wola stron miała obejmować ich zwrot na rzecz pozwanej spółki, a więc była całkowicie odmienna od treści wyrażonej w umowie. W takiej sytuacji strony dokonałyby stosownych zapisów, a nie wskazywały, że koszty nakładów poniesie dzierżawca, który to zapis dodatkowo musi być odczytywany w kontekście braku jakichkolwiek innych postanowień dotyczących kwestii zwrotu nakładów po zakończeniu umowy dzierżawy. Zdaniem Sądu Okręgowego skoro strony uznały, że koszty nakładów (adaptacji przedmiotu dzierżawy do potrzeb użytkowych dzierżawcy) poniesie dzierżawca, to oznaczać to musi, że powód nie był zobligowany do ich zwrotu lub do zwrotu ich równowartości i może nakłady te zatrzymać. Strony przy tym musiały mieć świadomość, że fizyczny zwrot nakładów nie będzie w przyszłości w całości możliwy. Sąd podkreślił, strony nie posłużyły się np. zwrotem „zapłaci”, „uiści”, lecz wprost wskazały na obciążenie nimi dzierżawcy (zwłaszcza w § 7 ust. 1 umowy z dnia 16 września 2004 r., która była punktem wyjścia dla kolejnej umowy z dnia 1 czerwca 2010 r.).

Dalej Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, że prezes zarządu powoda K. D. (1), który podpisał w imieniu powoda umowę z dnia 1 czerwca 2010 r. i brał udział w jej przygotowaniu zeznał, że umowa z pozwanym miała być zawarta na takich samych warunkach jak wcześniejsza umowa pozwanego ze Spółką (...) S.A., tym bardziej, że na nieruchomości tej funkcjonowało już kilku przedsiębiorców na podstawie wcześniej zawartych umów dzierżawy z poprzednikiem powoda. Jak zeznał K. D. (1), osobie pertraktującej z ramienia pozwanego zależało na szybkim zawarciu umowy i również na przyjęciu warunków jakie obowiązywały w poprzedniej umowie. K. D. (1) dodał, że powodowi zależało na tym, aby utwardzenie placu pozostało na nim nawet po rozwiązaniu umowy z pozwanym bo był zainteresowany tym, aby w takim przypadku mieć od razu gotowy plac do wykorzystania. Dodał, że na pewno była wówczas mowa o tym, że utwardzenie placu zostaje nienaruszone i nie było mowy o żadnych rozliczeniach z tego tytułu, bo wówczas powód nie wyraził by zgody na zawarcie z pozwanym umowy o dzierżawę placu na dalszy okres. Dodał też, że przy podpisywaniu umowy pozwany nie zgłaszał żadnych uwag co do ewentualnych rozliczeń stron po rozwiązaniu umowy, a w szczególności nie podnosił, że po zakończeniu dzierżawy będzie mógł usunąć płyty i wagę. (k. 135-136).

Świadek P. K. (2), pracownik pozwanego zeznał, że co do zasady wszystkie środki trwałe pozwanego na najmowanych przez niego nieruchomościach, są własnością pozwanego ale dodał jednocześnie, że nie uczestniczył w sporządzaniu umowy z powodem (k. 115). Świadek zeznał też, że w przypadku umów z innymi dzierżawcami, gdy pozwany utwardza powierzchnie dzierżawioną wylewką betonową, to ta wylewka już tam zostaje i jest to wliczane przez księgowość pozwanego w straty (k. 116).

Z kolei świadek M. K. (2), który jako prokurent pozwanego podpisał umowę z powodem z dnia 1 czerwca 2010 r. w złożonych zeznaniach przyznał, że pozwanemu zależało na tym terenie i chciał tam dalej funkcjonować.

Sąd Okręgowy dodał, że w obrocie gospodarczym funkcjonują wieloletnie umowy dzierżawy, na mocy których dzierżawca za zgodą właściciela jest uprawniony do dokonywania nakładów, bez obowiązku zwrotu ich wartości przez właściciela. Rzeczą dzierżawcy jest w takim przypadku skalkulowanie możliwości skonsumowania tych nakładów np. przez odpowiednio długi okres trwania umowy i zamortyzowania się nakładów. Świadek M. K. (2) dodał, że strony nie rozmawiały o szczegółach umowy ale zależało im aby implementować warunki poprzedniej umowy z poprzednim właścicielem. Jednocześnie świadek M. K. zeznał : „zapis w paragrafie 11 umowy rozumiałem tak, że to co ewentualnie tam zrobimy będzie naszym kosztem, to znaczy, że nie będziemy mogli się domagać zwrotu tego co tam zrobimy” (k.350).

W ocenie Sądu Okręgowego zapisu tego nie można interpretować wyłącznie jako zapisu technicznego, dotyczącego jedynie sposobu finansowania ulepszeń. Sąd zauważył także, że w umowie z dnia 1 czerwca 2010 r. strony postanowiły, że „nakłady poniesione na modernizację przez dzierżawcę nie będą zwrócone” (k.18). Modernizacja zaś to nic innego jak unowocześnienie, uwspółcześnienie, trwałe ulepszenie istniejącego obiektu, prowadzące do zwiększenia jego wartości użytkowej. Skoro zaś strony już w umowie z dnia 16 września 2004 r. w § 2 pkt 3 przewidziały, że przedmiot dzierżawy przeznaczony zostanie do wykorzystania w ramach działalności gospodarczej polegającej na skupie i przerobie złomu metali, a w dalszych paragrafach postanowiły, że zawierają umowę na czas nieokreślony (§ 4 pkt 1), że wydzierżawiający wyraża zgodę na przystosowanie przedmiotu umowy do potrzeb dzierżawcy przez utwardzenie dzierżawionego terenu, zamontowanie wagi, podłączenie energii elektrycznej oraz ogrodzenie dzierżawionego terenu (§ 7 pkt 2), a na koniec, że w przypadku rozwiązania umowy nakłady poniesione przez dzierżawcę nie podlegają zwrotowi - to musiały przewidzieć, że pozwany nie stanie się właścicielem wszelkich nakładów i ulepszeń, jakie poczyni na tej nieruchomości w ramach prowadzonej działalności gospodarczej.

Dalej Sąd Okręgowy odniósł się do zarzutów pozwanego zawartych w odpowiedzi na pozew. Pozwany akcentował przede wszystkim kwestie własności nakładów i wskazał, że skoro strony w umowie nie zawarły wprost regulacji dotyczącej własności nakładów, to zapis § 11 pkt 2 umowy należy rozumieć jedynie tak, że dzierżawca nie może domagać się zwrotu poniesionych nakładów, ale że są one jego własnością.

W ocenie Sądu I instancji, sformułowanie „nie podlegają zwrotowi” oznacza zarówno niemożność żądania ich równowartości, jak również ich fizycznego zwrotu. W §11 pkt 1 umowy strony postanowiły, że po rozwiązaniu umowy dzierżawca winien zwrócić przedmiot umowy w stanie nie pogorszonego ponad normalne zużycie, a nie w stanie, w jakim został mu wydany. Ponadto, już w momencie zawarcia pierwszej umowy z dnia 16 września 2004 r. strony postanowiły, jakie nakłady poczyni pozwany, zapisały dalej, że w przypadku rozwiązania umowy nakłady poczynione przez dzierżawcę nie podlegają zwrotowi i nie przesądziły jednocześnie, że wydzierżawiającemu nie przysługuje prawo przejęcia ulepszeń.

Odwołując się do judykatury Sąd Okręgowy wyjaśnił, że ze względu na specyfikę umowy dzierżawy i jej prawną odrębność od umowy najmu, przepis art. 676 k.c. powinien być stosowany do umowy dzierżawy odpowiednio w tym znaczeniu, że wykluczone powinno być prawo wydzierżawiającego do żądania przywrócenia stanu poprzedniego, jeżeli taka restytucja naruszałaby substancję rzeczy lub zmieniała jej przeznaczenie i charakter nabyty dzięki poczynionym nakładom. W ocenie Sądu Okręgowego charakter poczynionych nakładów na dzierżawioną rzecz ma istotne znaczenie z punktu widzenia umowy dzierżawy i tym samym z punktu widzenia ustaleń stron co do ewentualnego rozliczenia tych nakładów po zakończeniu umowy.

Odnosząc się do zarzutu pozwanego, że w 2010 r., tj. kiedy strony podpisywały umowę z dnia 1 czerwca 2010 r. zapisały w jej § 2, iż jej przedmiotem jest „plac nieutwardzony” Sąd Okręgowy podzielił stanowisko powoda, który wyjaśnił, że użycie w umowie z dnia 1 czerwca 2010 r. określenia „plac nieutwardzony” jest wynikiem pomyłki i wynika z tego, że strony redagując tę umowę wzorowały się na wcześniejszej umowie z 2004 r. Okoliczność tę potwierdził świadek M. K. (2). Prezes zarządu powoda K. D. (1) zeznał, że redagując umowę z pozwanym strony posługiwały się wcześniejszą umową poprzednika prawnego pozwanego ze spółką (...) S.A z dnia 16 września 2004 r., że być może strony nie czytały tej umowy punkt po punkcie ale co do zasady rozmawiały o tym, że utwardzenie zostaje na placu (k.135). Dodał, że być może zapis w umowie został wiernie przeniesiony z poprzedniej umowy i wynikał z niedopatrzenia stron. Dodatkowo,

jak zeznał, w trakcie trwania umowy, faktury wystawiane pozwanemu za dzierżawę zawierały w swej treści określenie „plac utwardzony” i pozwany nigdy nie kwestionował tak wystawianych faktur (k.137). Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, że w fakturach dołączonych przez powoda do pisma z dnia 10 lutego 2016 r. widnieje wpis dotyczący należności czynszowych m.in. za „plac utwardzony” (k.127-129). Pozwany nie wykazał, aby przedmiotem umowy najmu był inny plac utwardzony niż ten, na którym pozwany dokonał ulepszeń w postaci zamontowania betonowych płyt.

Ponadto, skoro - jak twierdzi pozwany - zgodnie z § 2 przedmiotem umowy miał być „plac nieutwardzony” to i tak w dalszym § 11 pkt 2 strony zapisały, że nakłady poniesione na modernizację przez dzierżawcę nie będą zwrócone. Pozwany nie wykazał, że zapis ten nie dotyczył nakładów, poniesionych już wcześniej przez dzierżawcę tj. w trakcie obowiązywania umowy zawartej przez poprzedników prawnych stron.

Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, że świadek P. K. (2) zeznał, iż zapis § 11 pkt 2 umowy dzierżawy oznacza, że pieniądze związane z nakładami nie będą zwrócone najemcy czyli temu kto dokonuje tych nakładów (k.117), dodał jednak że nie uczestniczył on przy sporządzaniu umowy, a jedynie pomagał koledze w przygotowaniu protokołu zdania nieruchomości. Świadek zeznał też, że są dwie metody utwardzania podłoża przez pozwaną tj. płyty betonowe lub wylewka betonu (k.114). W przypadku, gdy pozwany utwardza powierzchnię wylewką betonową, ta wylewka tam już zostaje i jest to z reguły wliczane przez księgowość w straty (k.116).

K. D. (1) zeznał, że pozwany zdemontował wszystkie płyty, przy czym, te które uległy uszkodzeniu w czasie tego demontażu – odkładał na bok, natomiast te które były w całości, zostały przez pozwanego wywiezione. Dodał, że na placu pozwany zostawił ok. stu sztuk uszkodzonych płyt, które nadają się do utylizacji, za którą też trzeba zapłacić (k.136).

Biorąc pod uwagę wszystkie powyższe okoliczności, w ocenie Sądu Okręgowego strony nadały postanowieniu umownemu zawartemu w § 11 ust. 2 znaczenie w kontekście dokonania wyboru określonego w art. 676 k.c. Zapis ten ma przy tym stanowczy charakter i nie powinien budzić wątpliwości. Skoro więc strony uznały, że nakłady poniesione na modernizację przez dzierżawcę nie będą zwrócone, to oznaczać to musi, że powód nie był zobligowany do zwrotu ich równowartości jak i to, że może nakłady te zatrzymać.

Sąd Okręgowy przytoczył treść art. 705 k.c., zgodnie z którym po zakończeniu dzierżawy dzierżawca obowiązany jest, w braku odmiennej umowy, zwrócić przedmiot dzierżawy w takim stanie, w jakim powinien się znajdować stosownie do przepisów o wykonywaniu dzierżawy. Ponadto, zgodnie z § 11 pkt 1 umowy z dnia 1 czerwca 2010 r. po rozwiązaniu umowy dzierżawca miał zwrócić przedmiot umowy w stanie nie pogorszonym ponad normalne zużycie. Przez blisko 10 lat pozwany używał przedmiot umowy w prowadzonej działalności gospodarczej polegającej na skupie i przerobie złomu metali, korzystając m.in. z betonowego utwardzenia placu z dostępem do bocznic kolejowej i wagi kolejowej.

Skoro zatem pozwany zgodnie z umową nie miał prawa do zwrotu poniesionych na nieruchomość nakładów, to w ocenie Sądu I instancji zwrócenie powodowi tej nieruchomości w związku z rozwiązaniem umowy, bez utwardzenia płytami betonowymi i bez wagi, a także z uszkodzoną bocznicą kolejową, uprawniało powoda do dochodzenia odszkodowania w związku ze szkodą, jaką poniósł wskutek nienależytego wykonania umowy przez pozwanego.

Zdaniem Sądu I instancji zdemontowanie przez pozwanego betonowego utwardzenia placu i wagi kolejowej z całą pewnością znacznie pogorszyło dalsze wykorzystywanie tego placu na cele załadunkowe towarów na wagony. Dodatkowo, wykorzystywanie bocznic kolejowej niezgodnie z jej przeznaczeniem i w konsekwencji zwrócenie jej w stanie uszkodzonym, uniemożliwiającym dalsze jej użytkowanie również spowodowało, że zwrócony przedmiot dzierżawy był w stanie nie nadającym się do dalszego spełniania dotychczasowych funkcji i przeznaczenia. Ponadto, zwrócenie powodowi nieruchomości bez utwardzenia i bez w/w wagi było niezgodne z umową stron, zgodnie z którą poczynione przez pozwanego ulepszenia nie miały podlegać zwrotowi. Skoro zatem w myśl przepisu art. 675 § 1 k.c. umowa najmu (dzierżawy) rodzi po stronie najemcy (dzierżawcy) obowiązek zwrotu najętej rzeczy w stanie nie pogorszonym, a niewykonanie tego obowiązku wyrządziło szkodę wynajmującemu (wyzierżawiającemu), ten ostatni może żądać od najemcy (dzierżawcy) stosownego odszkodowania.

Wartość ulepszeń wynika z porównania wartości rzeczy ulepszonej, z wartością jaką rzecz miałaby, gdyby najemca ulepszeń nie dokonał. Wartości ulepszeń nie można utożsamiać z wydatkami poniesionymi na ich dokonanie. W rezultacie w ocenie Sądu Okręgowego szkodą powoda była różnica pomiędzy wartością rzeczy jaką miała z ulepszeniami (bo taką rzecz powinien zgodnie z umową pozwany zwrócić powodowi) a wartością rzeczy bez tych ulepszeń. Zdaniem Sądu szkoda powoda nie mogła sprowadzać się do wartości zdemontowanych płyt i wartości zdemontowanej wagi, przede wszystkim dlatego, że powód nie wykazał, aby w miejsce zdemontowanych płyt i wagi zamontował nowe płyty i wagę i tym samym, aby poniósł szkodę w postaci kosztów zakupu i montażu nowych płyt oraz zakupu i montażu nowej wagi.

Sąd Okręgowy wskazał, że biegła wyliczyła tak określoną szkodę na kwotę 139.600 zł netto, przy czym uwzględniła również wartość kosztów naprawy bocznic kolejowej (w kwocie 9.500 zł). Po złożeniu pisemnych uwag do opinii biegłej i wyjaśnieniach złożonych przez biegłą na rozprawie w dniu 7 grudnia 2016 r., strony nie wniosły ani o uzupełnienie tej opinii ani o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego. Ostatecznie uznając, że ewentualne koszty naprawy bocznic kolejowej nie powinny wchodzić w skład tak obliczonej szkody, zdaniem Sądu i instancji przyjmując należało, że szkoda powoda wyniosła z tego tytułu kwotę 130.100 zł (139.600 zł – 9.500 zł).

Za uzasadnione także uznał Sąd roszczenie o zwrot kosztów naprawy bocznic kolejowej. W ocenie Sądu Okręgowego pozwany nie wykazał, że ubijanie złomu w wagonach stojących na bocznic kolejowej było zgodne z właściwą eksploatacją tejże bocznic. Zdaniem Sądu powód wykazał, że bocznic została uszkodzona na skutek nienależytego jej użytkowania i eksploatacji przez pozwanego. Okoliczność tę potwierdził świadek R. D. (1), który zeznał, że pozwany miał urządzenie, którym ładowano karoserie samochodów na wagony, a następnie 5-tonowym odważnikiem ubijano złom w wagonach. Świadek dodał, że nieraz zwracał uwagę, by zgniatać złom na płytach, a nie na torowisku dlatego, że takie ubijanie spowodowało znaczne odkształcenie torów. Co prawda świadek dodał, że również spółka (...), której jest pracownikiem korzystała z tej samej bocznic co pozwany, jednak dodał, że wagony spółki (...) przez te tory jedynie przejeżdżały. Świadek zeznał, że wykrzywienie torów nastąpiło na skutek ubijania przez pozwanego złomu na wagonach, a nie na skutek przejeżdżania wagonów przez bocznicę. Również prezes zarządu powoda K. D. (1) zeznał, że przyczyną uszkodzenia bocznic było ubijanie złomu na wagonach przez pozwanego. Pozwany nigdy nie zaprzeczył, że ubijał złom na wagonach i nie wskazywał, aby w taki sam sposób postępował też jakikolwiek inny użytkownik tej bocznic. Pozwany podnosił jedynie, że bocznicę eksploatował w sposób prawidłowy, a ewentualne wygięcia bocznic są efektem jej zwykłego używania. Przeczą temu jednak zeznania świadka R. D. (1) i reprezentanta powoda. Ponadto, powołany w sprawie biegły M. P., w sporządzonej w sprawie opinii stwierdził, że ugniatanie złomu w wagonach odważnikiem 5 tonowym ma charakter dynamiczny i powoduje, że siła przyłożona do złomu obciąża wagon w sposób niesymetryczny. Podczas obciążania, siły pionowe działające na osie wagonu uginają wagon na resorach, a podczas odciążenia wagon unosi się do góry podskakując i uderzając kołami o szyny. Siły działające na boki wagonu powodują wahanie się wagonu względem osi pionowej z jednoczesnym podnoszeniem się kół po przeciwnej stronie wagonu i uderzaniem kół o szyny przy powrocie. Jak wskazał biegły, takie cykliczne uderzanie kołami w szyny pod różnymi katami, łącznie z wymuszaniem ruchu bocznego prowadzi do poluzowania wkrętów przykręcających szynę do drewnianych podkładów (mocowanie bezpośrednie) lub przykręcających podkładkę stalową do podkładów (mocowanie śrubowo sprężyste) oraz pękanie drewnianych podkładów w miejscach mocowania i zmianę rozstawu szyn. Biegły wskazał ponadto, że zgodnie z obowiązującymi przepisami złom powinien być rozłożony w wagonie równomiernie, maksymalnie do wysokości ścian wagonu i po załadunku nie może być ugniatany (k. 383-384).

Tak więc, o ile świadek R. D. (1) przyznał, że istotnie z bocznic tej korzystała też spółka (...), to uznać należało, że to jej sposób korzystania można nazwać normalnym użytkowaniem bocznic, bo wagony spółki (...) jedynie przejeżdżały przez bocznicę. Tymczasem to ugniatanie złomu w wagonach doprowadziło do zmiany rozstawu szyn. Pozwany podniósł, że zwrot przedmiotu dzierżawy nastąpił w 2013 r., a powód naprawił bocznic dopiero w 2015 r. Jak jednak wynika z protokołu przekazania przedmiotu dzierżawy z dnia 31 maja 2013 r., już w chwili zwracania przedmiotu dzierżawy przez pozwanego, bocznic była uszkodzona w sposób przekraczający jej zwykłą eksploatację, tzn. tory były już wtedy powyginane (k.24).

Sąd zauważył, że skoro w umowie nie ma żadnych zapisów, to zgodnie z § 13 umowy w sprawach nieuregulowanych umową zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego. Zgodnie zaś z treścią art. 697 k.c. dzierżawca ma obowiązek dokonywania napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym.

K. D. (1) zeznał, że powód naprawił bocznice za kwotę kilkudziesięciu tysięcy złotych (k.137). Powód wykazał że poniósł koszty naprawy bocznicy, przedkładając fakturę z tytułu jej naprawy nr (...) z dnia 24 czerwca 2015 r. na kwotę 22.200 zł (k.29). Ponadto, jak zeznał prezes zarządu powoda K. D. (1), powód zapłacił za naprawę bocznicy (k.137), co też wynika z adnotacji poczynionej na fakturze, z której wynika że zapłata za nią nastąpiła w dniu 29 czerwca 2015 r. (k.29). W ocenie Sądu Okręgowego koszty tej naprawy pozostają w adekwatnym związku przyczynowym z nienależytym wykonaniem umowy przez pozwanego, który miał zwrócić powodowi przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym ponad normalne zużycie.

Sąd I instancji zwrócił uwagę, że wskazana przez biegłą L. M. (1) wartość średnich kosztów naprawy bocznicy na kwotę 9.500 zł nie jest to wartością rynkową takiej naprawy a jedynie wartością kosztorysową (k.302). Z kolei biegły M. P. w swojej opinii stwierdził, że koszty naprawy, jakie poniósł powód są wyższe od średnich kosztów takiej naprawy, które dla województwa (...) biegły ustalił na kwotę 21.367,28 zł brutto, a dla województwa (...) na kwotę 22.505,28 zł brutto. Jednak w ocenie Sądu I instancji, kwota 22.200 zł jaką poniósł powód za tę naprawę nie jest kwotą wygórowaną i rażąco wyższą od kwoty ustalonej przez biegłego.

Dalej Sąd Okręgowy wyjaśnił, że nie uwzględnił roszczenia o zasądzenie na jego rzecz kwoty 1.200 zł tytułem kosztów sporządzenia opinii rzeczoznawczej w przedmiocie ustalenia wartości wagi samochodowej i płyt betonowych. W ocenie Sądu roszczenie powoda w tej części nie zasługuje na uwzględnienie, gdyż po pierwsze nie pozostaje w adekwatnym związku przyczynowym z zachowaniem pozwanego, a po drugie nie wykazał że kwota ta została faktycznie przez powoda zapłacona.

W rezultacie w ocenie Sądu Okręgowego należna powodowi kwota odszkodowania z tytułu nienależytego wykonania umowy przez pozwanego powinna wynosić 152.300 zł (130.100 zł + 22.200 zł), zaś w pozostałym zakresie powództwo podlegało oddaleniu.

O odsetkach Sąd Okręgowy orzekł zgodnie z art. 481 k.c., przyjmując, że w niniejszym przypadku kwota żądana przez powoda była usprawiedliwiona co do wysokości dopiero z chwilą ustalenia jej przez sąd tj. z chwilą wyrokowania. Dlatego też Sąd zasądził odsetki od zasądzonej tytułem odszkodowania kwoty od dnia 6 lutego 2019 r. do dnia zapłaty. W pozostałej części dotyczącej odsetek powództwo podlegało oddaleniu.

O kosztach procesu orzeczono zgodnie z wyrażoną w art. 100 k.p.c. zasadą stosunkowego rozdziału kosztów między stronami. Na koszty powoda złożyły się kwoty: 12.539 zł opłaty sądowej od pozwu, 7.200 zł wynagrodzenia pełnomocnika procesowego, zgodnie z § 6 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dn. 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U nr 163, poz. 1349 ze zm.), 2000 zł, 2000 zł, 800 zł tytułem wpłaconych przez powoda zaliczek na poczet opinii biegłych, oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł. Razem koszty powoda to kwota 24.556 zł.

Koszty pozwanego to kwoty: 7.200 zł wynagrodzenia pełnomocnika procesowego, zgodnie z § 6 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dn. 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U nr 163, poz. 1349 ze zm.). oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł. Razem koszty pozwanego to kwota 7.217 zł.

Powód wygrał sprawę w 61 %, a zatem jego koszty wyniosły kwotę 14.979,16 zł (24.556 zł x 61 %). Pozwany wygrał sprawę w 39 %, a zatem jego koszty wyniosły kwotę 2.814,63 zł (7.217 zł x 39 %). Po dokonaniu wzajemnej kompensaty ostatecznie pozwany zobowiązany jest zapłacić powodowi kwotę 12.164,53 zł (14.979,16 zł – 2.814,63 zł).

Z uwagi na to, że powód wpłacił zaliczki na poczet opinii biegłych w łącznej wysokości 4.800 zł (2.000 zł, 2.000 zł, 800 zł), a ostatecznie koszty te wyniosły kwotę 7.325,92 zł (4.102,68 zł, 2.661,99 zł, 561,25 zł), pozostałą kwotą w wysokości 2.525,92 zł (7.325,92 zł – 4.800 zł), wyłożoną przez Skarb Państwa sąd obciążył strony proporcjonalnie do ich przegranej w procesie, tj. zasądzając 61 % tej kwoty (1.540,81 zł) od pozwanego i 39 % (985,11 zł) od powoda.

W ocenie Sądu Okręgowego koszty bezskutecznego postępowania pojednawczego mogą być uznane jako niezbędne koszty postępowania jedynie wyjątkowo, w związku z czym uznając, że w niniejszej sprawie powód okoliczności tej nie wykazał, sąd nie uwzględnił ich przy orzekaniu o kosztach procesu.

Apelacje od powyższego wyroku wywiodły obie strony.

Powód zaskarżył wyrok w części, to jest:

1.w zakresie punktu 2. (drugiego) wyroku w całości,

2.w zakresie punktu 3. (trzeciego) wyroku w całości, to jest w szczególności w części zasądzającej koszty procesu od powoda na rzecz pozwanego,

1. w zakresie punktu 4 lit. a) i b) wyroku w całości, tj. w szczególności w części zasądzającej koszty sądowe od powoda,

Zaskarżonemu wyrokowi zarzucił:

1.naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy:

a)przepisu art. 186 § 2 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie, a w konsekwencji błędne uznanie, że koszty postępowania pojednawczego „mogą być uznane za koszty postępowania jedynie wyjątkowo”, podczas gdy przepis ten *expressis verbis* stanowi, że jeżeli przeciwnik bez usprawiedliwienia nie stawi się na posiedzenie, sąd na żądanie wzywającego, który wniósł następnie w tej sprawie pozew, uwzględni koszty wywołane próbą ugodową w orzeczeniu kończącym postępowanie w sprawie,

b)przepisu art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 100 k.p.c. w zw. z § 2 ust. 2 w zw. z § 6 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dn. 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu poprzez stosunkowe rozdzielanie kosztów procesu między stronami, podczas gdy roszczenia powoda są uzasadnione co do zasady i wysokości, zasługując na uwzględnienie w całości, tym samym kosztami procesu winien zostać obciążony wyłącznie pozwany w całości, a jednocześnie charakter sprawy i nakład pracy pełnomocnika w osobie radcy prawnego oraz jego wkład w przyczynienie się do wyjaśnienia i rozstrzygnięcia sprawy uzasadniał zasądzenie przynajmniej dwukrotności opłaty minimalnej określonej przepisami Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości;

2.naruszenie przepisów prawa materialnego:

a) przepisu art. 361 § 2 k.c. w zw. z art. 363 § 1 k.c. poprzez ich błędną wykładnię, a w konsekwencji nieprawidłowe uznanie w okolicznościach sprawy, że powód poniósł szkodę w wysokości różnicy wartości nieruchomości z ulepszeniami (utwardzeniem oraz wagą samochodową) oraz wartości nieruchomości bez tych ulepszeń, podczas gdy przywrócenie poprzedniej funkcjonalności nieruchomości poprzez ponowne utwardzenie placu oraz zamontowanie wagi samochodowej implikuje konieczność poniesienia wyższych kosztów - według wyceny zawartej w treści opinii biegłego, ponowne utwardzenie placu oraz zamontowanie wagi samochodowej będzie powoda kosztować 260.100 zł, co stanowi rzeczywistą wartość szkody powoda, która powstała w jego majątku;

b) przepisu art. 361 § 1 k.c. poprzez jego błędną wykładnię, a w konsekwencji nieprawidłowe uznanie, że koszty ekspertyzy w przedmiocie wartości zdemontowanej przez pozwanego wagi samochodowej oraz płyt betonowych nie stanowią elementu szkody powstałej w majątku powoda ze względu na brak adekwatnego związku przyczynowego między zdarzeniem powodującym szkodę, a kosztem uzyskania ekspertyzy, podczas gdy uzyskanie ww. ekspertyzy

było niezbędne w celu ustalenia wysokości tej szkody, a w konsekwencji koszty uzyskania ekspertyzy pozostają w adekwatnym związku przyczynowym z nienależytym wykonaniem zobowiązania przez pozwanego, stanowiąc element szkody powstałej w majątku powoda;

d) przepisu art. 361 § 2 k.c. poprzez jego błędną wykładnię, a w konsekwencji nieprawidłowe uznanie, że zwiększenie pasywów w majątku powoda nie stanowi po jego stronie szkody, podczas gdy szkoda w postaci straty wynika bądź z uszczuplenia aktywów, bądź ze wzrostu pasywów, tym samym nieprawidłowa była konstatacja Sądu I Instancji, że załączona do pozwu faktura obejmująca wynagrodzenie rzeczoznawcy za sporządzenie ekspertyzy w przedmiocie wartości zdemontowanej przez pozwanego wagi samochodowej oraz płyt betonowych, nie stanowi dowodu na podstawie szkody w majątku powoda, bowiem jakoby nie wynika z niej, że należność tą fakturą stwierdzona została przez powoda zapłacona;

e) przepisu art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c. poprzez ich błędną wykładnię, a w konsekwencji błędne uznanie w okolicznościach sprawy, że dochodzone pozwem roszczenie stało się wymagalne dopiero w dniu wyrokowania, podczas gdy roszczenie powoda było skonkretyzowane już od dnia wystosowania wezwania do zapłaty (08.10.2013) oraz zawezwania pozwanego do próby ugodowej, a w szczególności wysokość roszczenia powoda nie została ustalona dopiero w toku procesu przed Sądem I instancji, tym samym odsetki za opóźnienie w zapłacie winny zostać zasądzone od daty wymagalności roszczenia, tj. od dnia następującego po bezskutecznym upływie terminu zapłaty wyznaczonego zgodnie z art. 455 k.c. w wezwaniu do zapłaty lub zawezwaniu do próby ugodowej lub w treści pozwu;

Wskazując na powyższe zarzuty skarżący wniósł o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części poprzez zasądzenie od pozwanego dodatkowo na rzecz powoda:

a) kwoty 98.476,28 zł z odsetkami:

- ustawowymi liczonymi od:

1. kwoty 46.126,58 zł od dnia 28.08.2014 do dnia 31.12.2015,

2. kwoty 52.349,70 zł od dnia 30.09.2015 do dnia 31.12.2015,

- ustawowymi za opóźnienie liczonymi od:

1. kwoty 46.126,58 zł od dnia 01.01.2016 do dnia zapłaty,

2. kwoty 52.349,70 zł od dnia 01.01.2016 do dnia zapłaty,

- odsetek ustawowych od zasądzonej kwoty 142.205,28 zł liczonych od dnia 02.11.2013 do dnia 31.12.2015 oraz odsetek ustawowych za opóźnienie od zasądzonej kwoty 142.205,28 zł liczonych od dnia 01.01.2016 do dnia 05.02.2019,

- odsetek ustawowych od zasądzonej kwoty 10.094,72 zł liczonych od dnia 28.08.2014 do dnia 31.12.2015 oraz odsetek ustawowych za opóźnienie od zasądzonej kwoty 10.094,72 zł liczonych od dnia 01.01.2016 do dnia 05.02.2019,

b) kosztów procesu poniesionych przez powoda przed Sądem I Instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego radcy prawnego w wysokości dwukrotności opłaty minimalnej przewidzianej przez taryfę radcowską, a także kosztów zainicjowanego przez powoda postępowania pojednawczego, według norm przepisanych,

a następnie,

c) zasądzenie od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa - Oddziału (...) Sądu Okręgowego w B. kwoty 985,11 zł tytułem kosztów sądowych.

2. zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego radcy prawnego, według norm przepisanych.

Z kolei pozwany zaskarżył przedmiotowy wyrok w części zasądzającej od pozwanego na rzecz powoda kwotę 152.300 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 6 lutego 2019 r. do dnia zapłaty.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzucił:

1.naruszenie przepisów prawa materialnego tj.:

a) art. 677 k.c. w zw. z art. 694 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że nie ma on zastosowania do roszczeń powoda objętych pozwem w sytuacji, w której przepis ten odnosi się do roszczeń wynajmującego przeciwko najemcy z powodu uszkodzenia lub pogorszenia rzeczy, a powód w pozwie domaga się odszkodowania za uszkodzenie bocznicy kolejowej oraz oddanie przedmiotu dzierżawy w stanie pogorszonym tj. bez wagi samochodowej oraz części płyt utwardzających grunt;

b)art. 123 § 1 pkt 1 k.c. poprzez jego błędną wykładnię polegającą na uznaniu, że każde zawezwanie do próby ugodowej przerywa bieg terminu przedawnienia i w konsekwencji uznanie, że w przedmiotowej sprawie doszło do przerwania biegu przedawnienia, podczas gdy zabiegi procesowe powoda tj. złożenie w ostatnim dniu przed upływem terminu przedawnienia zawezwania do próby ugodowej, które wskutek braku powołania jakichkolwiek dowodów na istnienie, wysokość i wymagalność roszczenia nie spełniało wymogów prawidłowego wniosku, a także wystąpienie z powództwem również w ostatnim dniu upływu terminu przedawnienia, stanowiły wyłącznie przyjętą taktykę procesową i nie były podjęte w celu dochodzenia roszczenia, a jedynie w celu przerwania biegu przedawnienia;

c)art. 65 § 2 k.c. poprzez dokonanie błędnej wykładni § 8 ust. 1 umowy dzierżawy z dnia 16 września 2004 r. oraz § 11 ust. 2 umowy dzierżawy z dnia 1 czerwca 2010 r. polegającej na błędnym uznaniu, że zapis § 8 ust. 1 umowy dzierżawy z dnia 16 września 2004 r., zgodnie z którym „nakłady poniesione przez Dzierżawcę nie podlegają zwrotowi” oraz zapis § 11 ust. 2 umowy dzierżawy z dnia 1 czerwca 2010 r., zgodnie z którym „nakłady poniesione na modernizację przez Dzierżawcę nie będą zwrócone” odnosi się do ulepszeń poczynionych przez pozwanego na dzierżawionej nieruchomości i w związku z tym ulepszenia nie podlegały fizycznemu zwrotowi i powinny pozostać na nieruchomości, podczas gdy niniejsze stoi w rażącej sprzeczności ze zgodnym zamiarem stron i podstawowym celem przyświecającym stronom przy zawarciu umów dzierżawy, zgodnie z którym:

- wszelkie ulepszenia zostały zamontowane przez pozwanego i na jego koszt na potrzeby prowadzonej działalności, gdyż zamiarem stron było, żeby przedmiot dzierżawy był przystosowany do potrzeb pozwanego;

- strony chciały wykluczyć możliwość domagania się przez dzierżawcę zwrotu poniesionych nakładów finansowych w związku z modernizacją, jeśli po ustaniu stosunku dzierżawy ulepszenia pozostałyby na nieruchomości, o czym świadczy m.in. brzmienie przedmiotowych zapisów, zgodnie z którymi brak możliwości zwrotu dotyczy nakładów „poniesionych” na modernizację;

- poczynione ulepszenia nie stanowiły części składowej nieruchomości, gdyż zastosowano żelbetowe płyty, które ze swojej natury są demontowalne i w każdej chwili mogą zostać przeniesione w inne miejsce, podobnie jak sama waga, która daje się swobodnie przemieszczać;

- intencją stron nie było jakiegokolwiek przenoszenie własności poczynionych ulepszeń, tym samym pozwany jest nadal właścicielem znajdujących się na nieruchomości betonowych płyt.

Naruszenie przepisów prawa procesowego, które to uchybienie miało istotny wpływ na wynik sprawy tj.:

1. art. 231 k.p.c. poprzez przyjęcie przez Sąd pierwszej instancji domniemania faktycznego w przedmiocie:

a) ustalenia świadomości stron, już przy zawieraniu pierwszej umowy dzierżawy z dnia 16 września 2004 roku, co do rzekomego braku możliwości fizycznego zwrotu poczynionych nakładów w przyszłości poprzez fizyczne usunięcie poczynionych przez pozwanego ulepszeń, co rzekomo zostało potwierdzone przez zawarcie przez strony w niemalże tożsamej treści umowy dzierżawy z dnia 1 czerwca 2010 roku, i tym samym umożliwiło Sądowi poczynienie dalszych ustaleń faktycznych;

b) ustalenia rzekomego stanu wiedzy pozwanego w momencie podpisywania umowy dzierżawy w 2004 roku i następnie w 2010 roku co do tego, że próba demontażu blisko 10-letnich żelbetowych płyt może doprowadzić do ich zniszczenia, podczas gdy zgodnie z operatem szacunkowym okres użytkowania i eksploatacji płyt żelbetowych w warunkach placu składowego złomu wynosi 20-25 lat, co w konsekwencji przełożyło się na uznanie roszczenia powoda;

2.art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie przez Sąd I instancji oceny dowodów w sposób niewszechstronny z naruszeniem zasady logicznego rozumowania i zasad doświadczenia życiowego i przyjęcie, że prezes zarządu powoda K. D. (1):

- który podpisał w imieniu powoda umowę z dnia 1 czerwca 2010 roku znał warunki i wolę stron przy podpisywaniu umowy z dnia 16 września 2004 roku, podczas gdy nie brał on udziału przy negocjowaniu pierwotnej umowy;

- był pewien, że przy zawieraniu umowy w 2010 roku strony czyniły ustalenie, że utwardzenie placu zostanie nienaruszone po zakończeniu stosunku dzierżawy, jak również że strony nie czyniły ustaleń w przedmiocie rozliczeń z tego tytułu, podczas gdy zgodnie z jego zeznaniami złożonymi na rozprawie w dniu 23 marca 2016 roku, wskazał on, że „Ja nie pamiętam czy w chwili podpisywania umowy rozmawialiśmy o nakładach czy rozliczeniach stron po rozwiązaniu umowy. Na pewno rozmawialiśmy na temat warunków, na jakich ma być zawarta umowa. Na tej zasadzie, że akceptujemy te warunki które żeśmy zastali w umowie jak była zawarta między pozwanym a (...).”;

3.art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie przez Sąd I instancji oceny dowodów w sposób niewszechstronny z naruszeniem zasady logicznego rozumowania i zasad doświadczenia życiowego i przyjęcie, że bocznicą kolejową została uszkodzona przez wykorzystywanie jej przez pozwanego w sposób niezgodny z jej przeznaczeniem, podczas gdy zgodnie z dokumentacją dołączoną do pozwu naprawa bocznic kolejowych nastąpiła w czerwcu 2015 roku (za którą zapłała nastąpiła 29 czerwca 2015 r. na podstawie faktury nr (...) z dnia 24 czerwca 2015 r.), zaś zgodnie z zeznaniami prezesa zarządu powoda K. D. (1) „Po zdaniu przez pozwaną przedmiotu dzierżawy bocznicą była używana przez inne podmioty, dokładnie przez spółkę (...)”;

tym samym powód nie wykazał, że uszkodzenia bocznic były następstwem działań pozwanego, zgodnie z zeznaniami świadka R. D. (1): „My korzystaliśmy z tej samej bocznic, przy czym przez tę część która była dla S. myśmy tylko przejeżdżali a na zwrotnicy przeskakiwaliśmy i tam dokonywaliśmy naszego rozładunku”, co stanowi o tym, że bocznicą przez 2 lata po zdaniu przedmiotu dzierżawy, a nawet jeszcze w trakcie trwania stosunku dzierżawy, była intensywnie eksploatowana przez inne podmioty oraz przez powoda i jej naprawa nastąpiła dopiero 2 lata od oddania przedmiotu dzierżawy przez pozwanego, tym samym nie sposób przypisać winy za jej uszkodzenie pozwanemu;

d) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie przez Sąd I instancji oceny dowodów w sposób niewszechstronny z naruszeniem zasady logicznego rozumowania i zasad doświadczenia życiowego i przyjęcie, że zeznania świadka P. K. (2) potwierdzają zasadność powództwa, podczas gdy świadek jednoznacznie wskazał, że zdemontowane żelbetowe płyty mogą być ponownie zamontowane w innej lokalizacji, i tym samym nie można porównywać sytuacji prawnej demontowalnych płyt betonowych i betonowej wylewki, która jak świadek sam wskazał zostaje po zakończonym okresie dzierżawy, a w konsekwencji wyciągnięcie przez Sąd pierwszej instancji sprzecznych wniosków ze złożonych zeznań świadka, co miało istotny wpływ na wynik sprawy;

e) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie przez Sąd I instancji oceny dowodów w sposób niewszechstronny z naruszeniem zasady logicznego rozumowania i zasad doświadczenia życiowego i wyciągnięcie błędnych wniosków z zeznań świadka M. K. (2):

- w przedmiocie wykładni woli stron zapisu w § 11 ust. 2 Umowy Dzierżawy z dnia 1 czerwca 2010 r., w oderwaniu od dalej złożonych zeznań, zgodnie z którymi świadek M. K. wskazał, że „ja nie przypominam sobie abym zapewnił prezesa powoda, że płyty czy waga po zakończeniu umowy miały tam pozostać”, co w sposób jednoznaczny wskazuje, że intencją stron przy konstruowaniu i umieszczeniu tego zapisu było to, aby po zakończeniu okresu dzierżawy właściciel nieruchomości nie był obowiązany do zwrotu w pieniądzu na rzecz dzierżawcy wartości poczynionych nakładów, w sytuacji gdyby dzierżawca zdecydował o ich pozostawieniu na nieruchomości;

- w przedmiocie rzekomego potwierdzenia przez świadka faktu omyłki pisarskiej dotyczącej określenia „plac nieutwardzony” w umowie z dnia 1 czerwca 2010 roku, podczas gdy takie stwierdzenie nie zostało wyartykułowane przez M. K. (2), a tym samym nie może stanowić podstawy faktycznej skarżonego orzeczenia.

W oparciu o powyższe zarzuty skarżący wniósł o:

1. zmianę wyroku w zakresie zasądzającym od pozwanego na rzecz powoda kwotę 152.300 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 6 lutego 2019 r. do dnia zapłaty, tj. pkt. 1 wyroku, i oddalenie powództwa w tym zakresie,

2. zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu za I i II instancję, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył co następuje:

Apelacja powoda była uzasadniona w niewielkiej części, apelacja pozwanego była uzasadniona w większości.

Sąd Apelacyjny co do zasady podziela ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy i przyjmuje je za własne, jednak z poczynionych w większości prawidłowych ustaleń faktycznych Sąd I instancji wysnuł częściowo chybione wnioski co do spełnienia po stronie pozwanej przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej z tytułu nienależytego wykonania umowy w zakresie zwrotu ulepszeń poczynionych na przedmiot dzierżawy.

Jako instancja merytoryczna Sąd Apelacyjny odmiennie ustalił co następuje:

Koszt utwardzenia placu płytami drogowymi wyniósł 160.753 zł, zaś koszt nabycia i montażu wagi samochodowej elektronicznej T. (...)(...) – 78.000 zł.

(dowód: protokoły przyjęcia środka trwałego k.21-22)

Poza sporem jest, że wydatki na utwardzenie placu płytami drogowymi oraz nabycie i montaż wagi samochodowej poniosła (...) spółka z o.o. w S.- poprzednik prawny pozwanego.

Strony w umowie dzierżawy z dnia 1 czerwca 2010 r. zastrzegły, że po rozwiązaniu umowy dzierżawca winien zwrócić przedmiot umowy w stanie nie pogorszonym ponad normalne zużycie. Umówiły się również, że nakłady poniesione na modernizację przez dzierżawcę nie będą zwrócone.

(dowód: umowa dzierżawy z dnia 1 czerwca 2010 r. k.16-18)

Pozwana spółka stosuje dwie metody utwardzania podłoża w przypadku wydzierżawionych gruntów. Pierwsza metoda polega na położeniu płyt betonowych, demontowanych, zaś druga – na wylewce betonu na podłożu. W przypadku, gdy pozwany utwardza podłożu wylewką betonową, to wylewka już zostaje i z reguły pozwana spółka wlicza koszt wylewki w straty.

(dowód: zeznania świadka P. K. (2) k.115v-116)

Zawierając umowę z dnia 1 czerwca 2010 r. strony chciały implementować warunki poprzedniej umowy dzierżawy z dnia 16 września 2014 r.

(dowód: zeznania świadka M. K. (2) k.349v – 350, zeznania przesłuchiwanego w charakterze powoda K. D. (1) k.135-135v).

Powód rozumiał zapis § 11 ust.2 umowy w ten sposób, że płyty które zostały położone na placu nie mogą być przez pozwaną zdemontowane i wywiezione.

(dowód: zeznania przesłuchiwanego w charakterze powoda K. D. (1) k.135-135v)

Pozwany rozumiał zapis §11 ust.2 umowy w ten sposób, że wszelkie nakłady poczynione na przedmiot dzierżawy będą jego kosztem i nie będzie mógł domagać się zwrotu poniesionych kosztów.

(dowód: zeznania świadka M. K. (2) k.349v – 350, zeznania świadka P. K. (2), k.115-116)

Brak było deklaracji ze strony pozwanej, że zamontowane płyty betonowe i wagę pozostawi na nieruchomości po zakończeniu umowy dzierżawy.

(dowód: zeznania świadka M. K. (2) k.349v – 350, zeznania świadka P. K. (2), k.115-116)

Powyższych uzupełniających ustaleń Sąd Apelacyjny dokonał w oparciu o dokumenty prywatne w postaci protokołów przyjęcia środka trwałego, umowy dzierżawy z dnia 1 czerwca 2010 r., gdyż ich autentyczność i prawdziwość zawartych w nich twierdzeń nie była przez strony kwestionowana (art.245 k.p.c.), oraz w oparciu o spójne i wzajemnie się uzupełniające zeznania świadków M. K. (2) – jednej z osób, która w imieniu pozwanego zawierała przedmiotową umowę i P. K. (2) – pracownika pozwanej spółki zajmującego się koordynacją spraw majątkowych pozwanego (k.114v).

Przechodząc do poszczególnych zarzutów apelacji, w pierwszej kolejności należało odnieść się do dalej idącej apelacji pozwanego, w tym do zarzutów naruszenia przepisów prawa procesowego. Od tego bowiem zależała przede wszystkim ocena, czy w przedmiotowej sprawie prawidłowo zostały zastosowane przepisy prawa materialnego.

W kontekście poczynionych w sprawie uzupełniających ustaleń za trafny należało uznać zarzut naruszenia wyrażonej w art.233§1 k.p.c. zasady swobodnej oceny dowodów prowadzącej do ustalenia przez Sąd Okręgowy, że zawierając umowę z dnia 1 czerwca 2010 r. „w szczególności strony uzgodniły, że utwardzenie na placu ma pozostać i nie rozmawiały o żadnych rozliczeniach z tego tytułu” (strona 5 uzasadnienia, k.521). Z uzasadnienia Sądu Okręgowego wynika, że powyższe ustalenie poczynił na podstawie umowy dzierżawy z dnia 1 czerwca 2010 r., zeznań prezesa zarządu powodowej spółki (...) oraz zeznań świadka M. K. (2).

Tymczasem ani z umowy dzierżawy, ani z zeznań świadka M. K. (2) taka okoliczność nie wynika. Świadek M. K. (2) zeznał jedynie, że zawierając umowę z dnia 1 czerwca 2010 r. strony chciały implementować warunki poprzedniej umowy dzierżawy z dnia 16 września 2014 r. i jednocześnie zeznał, iż „nie przypomina sobie, aby zapewniał prezesa powoda, że płyty, czy waga po zakończeniu umowy miały tam pozostać”. Okoliczność, że tak miało być wynika jedynie z zeznań K. D. (1), wedle którego „na pewno była mowa, że utwardzenie placu zostaje nie ruszone”, czyli „że płyty nie mogą być przez pozwaną zdemontowane i wywiezione” (k.135 v). Jak słusznie jednak zauważył skarżący pozwany wcześniej prezes zarządu powoda K. D. (1) zeznał, że „ja nie pamiętam czy w chwili podpisywania umowy rozmawialiśmy o nakładach czy rozliczeniach stron po rozwiązaniu umowy. Na pewno rozmawialiśmy na temat warunków, na jakich ma być zawarta umowa. Na tej zasadzie, że akceptujemy te warunki które żeśmy zastali w umowie jak była zawarta między pozwanym a (...)” (k.135 – 135v). Zachodzi tu zatem w ocenie Sądu Apelacyjnego wewnętrzna sprzeczność i w sytuacji braku potwierdzenia takich ustaleń w zeznaniach świadków M. K. (2) i P. K. (2) – uznanych

przecież przez Sąd Okręgowy za wiarygodne – ustalenie, że strony uzgodniły, iż „utwardzenie na placu ma pozostać” należało uznać za dowolne.

Podobnie za uzasadniony należało uznać zarzut naruszenia art.233 §1 k.p.c. poprzez przyjęcie, że zeznania świadka P. K. (2) potwierdzają zasadność powodztwa i pominięcie wynikających z nich okoliczności, iż strona pozwana stosowała dwojakiego rodzaju metodologię utwardzenia terenu – za pomocą wylewki i płyt betonowych – i tylko w przypadku zastosowanie pierwszej metody praktyką pozwanego było pozostawianie nakładów na nieruchomości, Z zeznań tych wynika także, że w przypadku utwardzania podłoża za pomocą płyt betonowych, po ich zdemontowaniu mogły one być zainstalowane w innym miejscu, chyba że wydzierżawiający zdecyduje się na ich odkupienie (vide: zeznania świadka P. K. (2) k.114 v).

Sąd Apelacyjny podzielił także zarzut naruszenia art.233 §1 k.p.c. polegający na pominięciu okoliczności wynikających z uznanych za wiarygodne zeznań świadka M. K. (2) a odnoszących się do woli stron przy zawieraniu umowy z dnia 1 czerwca 2010 r. Trafnie wskazał skarżący, że z zeznań tego świadka wynika, że nie przypominał sobie „aby zapewniał prezesa powoda, iż płyty czy waga po zakończeniu umowy miały tam pozostać”. Okoliczność ta będzie przedmiotem rozważań w związku z podniesionym zarzutem naruszenia przepisów prawa materialnego, w szczególności art. 65 k.c., w zakresie wykładni oświadczeń woli stron umowy.

Za chybiony przy tym należało uznać zarzut skarżącego odnoszący się do potwierdzenia przez Sąd I instancji na podstawie zeznań świadka M. K. (2) faktu popełnienia omyłki pisarskiej dotyczącej określenia „plac nieutwardzony” w umowie z dnia 1 czerwca 2010 roku. Wbrew bowiem zarzutom skarżącego ocena, że użycie sformułowania „plac nieutwardzony” w umowie z dnia 1 czerwca 2010 r. nie została dokonana na podstawie zeznań tego świadka lecz na podstawie zeznań prezesa powodowej spółki, a przede wszystkim dokumentów w postaci faktur wystawianych, w trakcie obowiązywania umowy (k.127-129), gdzie jako przedmiot dzierżawy wpisywano między innymi właśnie „plac utwardzony”. Okoliczność zresztą, że chwili zawarcia umowy z dnia 1 czerwca 2010 r. plac był utwardzony położonymi uprzednio płytami betonowymi oraz, że umowa ta stanowiła kontynuację poprzednio obowiązującej umowy z dnia 16 września 2004 r., była w istocie bezsporna pomiędzy stronami.

Nie był również uzasadniony zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. mający polegać na wadliwej ocenie dowodów skutkujący ustaleniem, że bocznicą kolejowa została uszkodzona przez wykorzystywanie jej przez pozwanego w sposób niezgodny z jej przeznaczeniem.

Skarżący pominął bowiem, na co trafnie zwrócił uwagę Sąd Okręgowy, że już w protokole przekazania przedmiotu dzierżawy z dnia 31 maja 2013 r. odnotowano uszkodzenie bocznicą polegające na powyginaniu torów (k.23- 24). Z poczynionych ustaleń – niekwestionowanych w istocie przez pozwanego – wynika przy tym, że bocznicą była wykorzystywana w ten sposób, iż po załadunku złomu do wagonów, 5-tonowym odważnikiem ubijano złom w wagonach znajdujących się na torach. O tym, że taka praktyka była nieprawidłowa świadczą wnioski wynikające z opinii biegłego sądowego M. P., zgodnie z którymi złom powinien być rozłożony w wagonie równomiernie, maksymalnie do wysokości ścian wagonu i po załadunku nie może być ugniatany (k. 383-384). Sama okoliczność, że spółka (...) także korzystała z przedmiotowej bocznicą, również po rozwiązaniu umowy dzierżawy, oraz to, że naprawa torów nastąpiła po około dwóch latach od rozwiązania umowy, nie stoi w sprzeczności z poczynionymi ustaleniami co do odpowiedzialności pozwanego za uszkodzenie bocznicą kolejowej. Fakt wygięcia torów w dacie zwrotu przedmiotu dzierżawy potwierdza bowiem wskazany powyżej protokół z dnia 31 maja 2013 r., zaś nieprawidłowość praktyki polegającej na ubijaniu złomu w wagonach stojących na torach potwierdzają wnioski opinii biegłego M. P.. Z kolei koszt poniesiony na naprawę pokrzywionych torów bocznicą potwierdzony został dokumentem w postaci faktury VAT zawierającej adnotację o dokonanej zapłacie (k.29).

Zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. mający polegać na wadliwym przyjęciu, że prezes zarządu powoda K. D. (1) znał warunki i wolę stron przy podpisywaniu umowy z dnia 16 września 2004 roku zdaniem Sądu Apelacyjnego winien być konstruowany i oceniany przez pryzmat wykładni oświadczeń woli stron umowy, a zatem na płaszczyźnie naruszenia przepisów prawa materialnego (art. 65 k.c.).

Podobnie zarzuty naruszenia art. 231 k.p.c., a mający polegać na wadliwym ustaleniu stanu świadomości stron przy zawieraniu pierwszej umowy dzierżawy z dnia 16 września 2004 roku i umowy dzierżawy z dnia 1 czerwca 2010 roku należało rozpatrywać łącznie z zarzutami naruszenia przepisów prawa materialnego.

Przechodząc do oceny tych zarzutów, wskazać należy, że naruszenie przepisów prawa materialnego może wystąpić w dwojaki sposób: poprzez błędną wykładnię lub niewłaściwe zastosowanie. Pierwsza postać naruszenia polegać może na mylnym zrozumieniu treści zastosowanego przepisu lub też na ustaleniu treści ogólnych pojęć prawnych. Druga forma dotyczy kwestii prawidłowego odniesienia normy prawa materialnego do ustalonego stanu faktycznego, a więc skonfrontowania okoliczności stanu faktycznego z hipotezą konkretnej normy prawnej i poddanie tego stanu ocenie prawnej na podstawie treści tej normy (por. uzasadnienie wyroku SN z dnia 2 kwietnia 2003r. I CKN 160/01 LEX nr 78813).

W niniejszej sprawie wystąpiła druga z wyżej wskazanych form naruszenia prawa materialnego, polegająca na braku zastosowania art. 677 k.c. w zw. z art. 694 k.c. do ustalonego w sprawie stanu faktycznego.

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. Przepis ten z mocy odesłania zawartego w art. 694 k.c. ma także zastosowanie do umów dzierżawy.

Zgodzić należało się ze skarżącym, że w sytuacji, gdy powód domagał się odszkodowania za uszkodzenie bocznic kolejowej oraz oddanie przedmiotu dzierżawy w stanie pogorszonym, to jest bez wagi samochodowej oraz części płyt utwardzających grunt, dla obliczenia terminu przedawnienia zastosowanie miał wyżej cytowany przepis art. 677 k.c. w zw. z art. 694 k.c., a nie ogólne zasady przedawnienia roszczeń z art. 118 k.c. i następane.

Nie oznacza to jednak, że trafny był zarzut naruszenia art. 123 § 1 pkt 1 k.c.

Po pierwsze sam skarżący przyznał, że zarówno wniosek o zawezwanie do próby ugodowej, jak i pozew zostały złożone w ostatnim dniu przed upływem terminu przedawnienia. Po drugie, wbrew zarzutom skarżącego, słusznie zauważył Sąd I instancji, że porównując treść wniosku o zawezwanie do próby ugodowej (k.165 - 167) z treścią pozwu, nie powinno budzić wątpliwości, że dotyczą one tych samych roszczeń o naprawienie szkody z tytułu demontażu i usunięcia z nieruchomości utwardzenia w postaci płyt betonowych, z tytułu demontażu i usunięcia wagi elektronicznej i z tytułu zniszczenia bocznic kolejowej. Roszczenia zgłoszone w zawezwaniu do próby ugodowej przewyższały nawet co do wysokości roszczenia dochodzone niniejszym pozvem. Ze swej istoty zaś we wniosku o zawezwanie do próby ugodowej nie muszą być powołane w sposób szczegółowy dowody na poparcie zgłoszonego roszczenia. Za utrwalony także w judykaturze należy przyjąć pogląd, zgodnie z którym zawezwanie do próby ugodowej przerywa bieg terminu przedawnienia na podstawie art. 123 § 1 pkt 1 k.c. co do roszczeń w zawezwaniu tym określonych, zarówno co do przedmiotu, jak i jej wysokości (zob. wyrok SN z dnia 20 lipca 2017 r., I CSK 716/16, LEX nr 2352162 i tam powołane orzecznictwo).

Odnośnie do pozostałych zarzutów naruszenia przepisów prawa materialnego, Sąd Apelacyjny podzielił zarzut naruszenia art. 65 k.c.

Sąd Okręgowy prawidłowo wyjaśnił, że przy wykładni oświadczeń woli na tle art. 65 k.c. należy przyjąć tak zwaną kombinowaną metodę wykładni (por. wyrok SN z dnia 2 grudnia 2011 r. III CSK 55/11, LEX nr 1084604, uzasadnienie wyroku SN z dnia 16 listopada 2017r. V CSK 79/17, LEX nr 2447354). Metoda ta przyznaje pierwszeństwo - w wypadku oświadczeń woli składanych innej osobie - takiego znaczenia oświadczenia woli, które rzeczywiście zostało nadane mu przez obie strony w chwili jego złożenia (subiektywny wzorzec wykładni). Dla ustalenia, jak strony rzeczywiście pojmowały oświadczenie woli w chwili jego złożenia może mieć znaczenie także ich postępowanie po złożeniu oświadczenia, np. sposób wykonania umowy. Art. 65 k.c. dopuszcza taką sytuację, w której właściwy sens umowy ustalony przy zastosowaniu wskazanych w nim dyrektyw będzie odbiegał od jej „jasnego” znaczenia w świetle reguł

językowych. Proces interpretacji umów może się zakończyć ze względu na jej „jasny” sens dopiero wtedy, gdy treść umowy jest „jasna” po zastosowaniu kolejnych reguł wykładni. Jeżeli bowiem okaże się, że strony różnie rozumiały treść złożonego oświadczenia woli, to za prawnie wiążące - zgodnie z kombinowaną metodą wykładni - należy uznać znaczenie oświadczenia woli ustalone według wzorca obiektywnego. Jak słusznie wskazał Sąd I instancji oznacza to, że przy wykładni oświadczenia woli należy - poza kontekstem językowym - brać pod uwagę także okoliczności złożenia oświadczenia woli, czyli tzw. kontekst sytuacyjny. Obejmuje to nie tylko przebieg negocjacji, ale także zachowanie stron w trakcie realizacji stosunku prawnego oraz jego zakończeniu. Trafnie także zauważył Sąd Okręgowy, że w niniejszej sprawie zasadniczą kwestią sporna była interpretacja zapisu § 11 ust.2 umowy z dnia 1 czerwca 2010 r.: „nakłady poniesione na modernizację przez dzierżawcę nie będą zwrócone”.

Z poczynionych w sprawie ustaleń wynika, że obie strony odczytywały ten zapis odmiennie: zdaniem powoda oznaczał on nie tylko to, że w przypadku, gdyby płyty betonowe, jak i waga samochodowa pozostały na przedmiotowej nieruchomości, pozwanemu nie przysługiwały roszczenia o zwrot kosztów poniesionych nakładów, ale także to, iż nie mogły być one fizycznie zabrane po zakończeniu umowy dzierżawy. Z kolei pozwany rozumiał przedmiotowy zapis w ten sposób, że po zakończeniu umowy dzierżawy nie przysługiwało mu roszczenie o zwrot kosztów poniesionych nakładów, o ile nakłady te pozostałyby na nieruchomości, nie wykluczało to natomiast jego uprawnienia do fizycznego zabrania nakładów. W istocie zatem pozwany przyjmował, że pod pojęciem „nakładów” w § 11 ust.2 umowy z dnia 1 czerwca 2010 należy rozumieć nakłady finansowe w postaci poniesionych kosztów modernizacji nieruchomości (vide: strona 6-7 uzasadnienia apelacji, k.550v-551).

Z poczynionych ustaleń wynika jednoznacznie, że przez „nakłady poniesione na modernizację” w rozumieniu § 11 ust.2 umowy z dnia 1 czerwca 2010 r. należało rozumieć „utwardzenie dzierżawionego terenu, zamontowanie wagi, podłączenie energii elektrycznej oraz ogrodzenia dzierżawionego terenu”, o których mowa w § 7 ust. 2 umowy z dnia 16 września 2004 r. zawartej przez poprzedników prawnych stron. Koresponduje to także z § 8 ust. 1 umowy z dnia 16 września 2004 r., wedle którego „w przypadku rozwiązania umowy nakłady poniesione przez dzierżawcę nie podlegają zwrotowi”.

Skoro zatem strony różnie rozumiały treść złożonego oświadczenia woli, to – kierując się wskazanymi powyżej kryteriami – za prawnie wiążące należy uznać znaczenie oświadczenia woli ustalone według wzorca obiektywnego. Jak słusznie przy tym wskazał Sąd Okręgowy wykładnia umowy nie może poprzestać na dosłownym brzmieniu umowy, ale także uwzględniać kontekst językowy oraz sytuacyjny użytych zwrotów. Nie można przy tym przyjąć takiego znaczenia interpretowanego zwrotu, który pozostawałby w sprzeczności z pozostałymi składnikami wypowiedzi, gdyż klóciłoby się to z założeniem o racjonalnym działaniu uczestników obrotu prawnego (por. wyrok SN z dnia 31 stycznia 2008 r. II CSK 406/07, LEX nr 452990).

Wbrew przy tym stanowisku Sądu Okręgowego wykładnia językowa powyższych zapisów umowy z dnia 1 czerwca 2010 r. nie jest na tyle jednoznaczna, że dopuszczalnym była tylko interpretacja przedstawiona przez powoda a wykluczone było rozumienie umowy wskazane przez stronę pozwaną. Uwzględnić bowiem należało kontekst zawarcia umowy z dnia 1 czerwca 2010 r., będącej kontynuacją umowy z dnia 16 września 2004 r. Zgodzić należało się ze skarżącym (vide: uzasadnienie apelacji, strona. 7, k.551), że zwrot „nakłady poniesione na modernizację” sugeruje, że w istocie chodziło o „koszty poniesione na modernizację”, gdyż z logicznego punktu widzenia oba te zwroty możnaby zastosować wymiennie. Z kolei zastąpienie słowa „nakłady” treścią „utwardzenie”, czy „waga samochodowa” czyniłoby treść § 11 ust.2 umowy nielogiczną. Nie można także pominąć podnoszonego przez pozwanego aspektu ekonomicznego związanego z przystosowaniem przedmiotu dzierżawy do potrzeb wydzierżawiającego. Koszty z tym związane – co było bezsporne- poniosła w całości strona pozwana i były one znaczne. Z poczynionych ustaleń wynika bowiem, że łączna wartość przyjęcia środka trwałego wynosiła 271.453 zł (k.21-22).

Wprawdzie słusznie zwrócił uwagę Sąd Okręgowy, że przepis art. 676 k.c., stosowany odpowiednio do umowy dzierżawy z mocy odesłania zawartego w art. 694 k.c., ma charakter dyspozytywny i strony mogą ustalić, że nakłady rozumiane jako ulepszenia poniesione przez dzierżawcę po zakończeniu przedmiotu dzierżawy przypadną wydzierżawiającemu bez odrębnego rozliczenia, jednak judykatura zwraca uwagę, że zazwyczaj jest to powiązane z

ekwiwalentem na rzecz dzierżawcy, chociażby w postaci obniżonego czynszu dzierżawnego (zob. wyroki SN z dnia 12 listopada 1982 r. III CRN 269/82, LEX nr 8484 z dnia 26 czerwca 2008 r. II CSK 69/08 LEX nr 548800, wyrok SA w Szczecinie z dnia 30 czerwca 2015 r. I ACa 362/15, LEX nr 1843089). Tak zaś w niniejszej sprawie nie było, gdyż jak słusznie podkreślił skarżący czynsz ustalony w przedmiotowej umowie miał charakter czynszu rynkowego, co potwierdziła w swojej opinii biegła sadowa L. M. (1) (strona 6 opinii, k.217). Strona powodowa nie wykazała także, aby strona pozwana uzyskała inny ekwiwalent za poniesione wydatki. Nieracjonalnym zaś z punktu widzenia ekonomicznego było wydatkowanie znacznych kwot na przystosowanie przedmiot dzierżawy do korzystania, bez zapewnienia sobie odpowiedniego ekwiwalentu, przy założeniu, że ulepszenia miały pozostać na nieruchomości po zakończeniu dzierżawy.

Nawet gdyby uznać za dopuszczalne w ramach swobody umów stanowisko, że wydzierżawiający może pozostawić nakłady rzeczowe na nieruchomości bez żądania w zamian ekwiwalentu finansowego oraz bez prawa do ich zabrania, to okoliczności ustalone w niniejszej sprawie nie pozwalają zdaniem Sądu Apelacyjnego w taki sposób interpretować zawartą pomiędzy stronami umowy. W szczególności z przekonywujących i logicznych zeznań świadka P. K. (2) wynika, że tylko w przypadku stosowania wylewki betonowej służącej do utwardzania podłoża, koszt takiej wylewki był wpisywany w straty po stronie pozwanej (k.116). Zgodzić należało się przy tym ze skarżącym pozwanym, iż płyty betonowych typu MON wyłożonych dla utwardzenia podłoża nie można było zakwalifikować jako części składowych gruntu w rozumieniu art. 47 § 2 k.c. Zgodnie z tym przepisem częścią składową rzeczy jest wszystko, co nie może być od niej odłączone bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości albo bez uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu odłączonego. Płyty betonowe, które nie były trwale zespolone z gruntem za pomocą spoiwa takiego np. jak beton, można uznać ze swej istoty za możliwe do demontażu, a tym samym za ruchomości, a nie części składowe nieruchomości. Słusznie także strona skarżąca odwołała się do treści art.47 § 3 k.c., zgodnie z którym przedmioty połączone z rzeczą tylko dla przemijającego użytku nie stanowią jej części składowych. Nie było sporne przy tym, że w obrocie prawnym funkcjonują zarówno płyty betonowe nowe, jak i używane, co potwierdza także opinia biegłej L. M. (1), zaś średni okres użytkowania takich płyt wynosi 20-25 lat (strona 7 -9 opinii, k.218 - 220). Z poczynionych ustaleń wynika zaś, że utwardzenie podłoża płytami betonowymi miało ściśle określony cel – umożliwienie dzierżawcy prowadzenia swojej działalności na przedmiocie dzierżawy. Po zakończeniu dzierżawy cel ten odpadł. Okoliczność zaś, że część płyt betonowych po ich demontażu uległa uszkodzeniu nie może w ocenie Sądu Apelacyjnego przesądzać uznania ich za części składowe nieruchomości. Słusznie bowiem zauważył skarżący, że ich uszkodzenie mogło być wynikiem wadliwego demontażu.

Podobnie w ocenie Sądu Apelacyjnego należało zakwalifikować wagę samochodową T. (...)(...) produkcji (...) (vide: opinia biegłej L. M. strona 11, k.222). Z poczynionych ustaleń wynika wprawdzie, że waga ta była posadowiona na fundamencie w postaci betonowej niecki, zaś platforma wagi była wyniesiona ponad teren i wykonano do niej betonowe najazdy (vide: opinia biegłej L. M. strona 11, k.222), nie wynika z nich natomiast, aby sama waga była trwale połączona z tymi fundamentami w taki sposób, że nie można było jej zdemontować bez jej uszkodzenia. Nie powinno przy tym budzić sporu to, że wagi samochodowe mogą być ze swej istoty demontowane i umieszczane w różnych miejscach, zaś ich zdatność do użytku nie ulega zmniejszeniu na skutek demontażu i montażu w innym miejscu.

Na marginesie należy podkreślić, że powoływany przez Sąd Okręgowy wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 czerwca 2002 r. (sygn. akt I CK 5/02, Pr.Bankowe 2002/12/17) odnosił się do odmiennego stanu faktycznego. Dotyczył on bowiem wagi wagonowej, składających się z wielu połączonych ze sobą fizycznie i funkcjonalnie urządzeń częściowo umieszczonych (elementy sterowania) w specjalnym budynku wzniesionym według norm przewidzianych tylko dla tego rodzaju konstrukcji. Zespół tych urządzeń nie mógł funkcjonować zgodnie ze swym przeznaczeniem bez ulokowania części sterującej w tym budynku, podobnie budynek ten utraciłby swą przydatność, gdyby nie był wyposażony w urządzenia wagi. Taka zaś sytuacja w niniejszej sprawie nie występowała o tyle, że waga samochodowa stanowiła samodzielne urządzenie, bez połączenia z częściami znajdującymi się w specjalnym budynku. Zgodzić należało się zatem ze skarżącym, że także przedmiotowa waga została zamontowana ci jedynie dla przemijającego użytku, gdyż tak jak została zamontowana, tak mogła zostać zdemontowana.

Reasumując, Sąd Apelacyjny podzielił argumentację pozwanego, że z punktu widzenia prawnorzeczowego przedmiotowe płyty betonowe i waga samochodowa były jego własności i takiego charakteru nie utraciły, w szczególności nie powodował takiego skutku zapis § 11 ust.2 umowy z dnia 1 czerwca 2010 r.

W konsekwencji Sąd Apelacyjny uznał, że strony nie uregulowały w sposób odmienny reguł zwrotu ulepszeń przedmiotu dzierżawy określonych w art. 676 k.c. w zw. z art.694 k.c. Zgodnie z tym przepisem „jeżeli najemca ulepszył rzecz najętą, wynajmujący, w braku odmiennej umowy, może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego”. Z przepisu tego wynika, że komplementarnym do uprawnienia wydzierżawiającego jest uprawnienie dzierżawcy do domagania się albo zapłaty sumy odpowiadającej wartości pozostawionych ulepszeń albo do zabrania, zdemontowania poczynionych ulepszeń i będącego tego konsekwencją przywrócenia stanu poprzedniego. Skoro zatem powód nie wyraził zgody na zapłatę sumy wartości pozostawionych ulepszeń, należało uznać, że pozwany był uprawniony do demontażu i zabrania tych ulepszeń w postaci wagi samochodowej oraz płyt betonowych.

Sąd Apelacyjny nie podzielił natomiast zarzutów pozwanego odnoszących się do odszkodowania za uszkodzone tory bocznic kolejowej (art. 471 k.c.). Z poczynionych ustaleń wynika bowiem, że pozwany w sposób nieprawidłowy korzystał z bocznic kolejowej, gdyż złom był ubijany w załadowanych wagonach stojących na torach, zaś – jak wynika z opinii biegłego sądowego M. P. – taka praktyka była nieprawidłowa. Uszkodzenia torów bocznic zostały potwierdzone w protokole przekazania przedmiotu dzierżawy z dnia 31 maja 2013 r. (k.23- 24). Koszt poniesiony na naprawę pokrzywionych torów bocznic potwierdzony został dokumentem w postaci faktury VAT zawierającej adnotację o dokonanej zapłacie (k.29). Okoliczności sprawy wskazują, że wydatki powoda na naprawienie bocznic były ekonomicznie celowe zważywszy na konieczność zapewnienia prawidłowego funkcjonowania całej rampy. Powód był zatem uprawniony do samodzielnego naprawienia szkody poprzez przywrócenie stanu poprzedniego (art. 363§1 zd.1 k.c.). Sąd Apelacyjny podziela wyrażony w doktrynie pogląd (M. Kaliński „Szkoda na mieniu i jej naprawienie”, Warszawa 2011, s.515), że poszkodowany nie musi poszukiwać najtańszych wykonawców. Warunkiem jest natomiast to, aby przyjęte ceny i stawki wynagrodzeń nie były rażąco wygórowane. Sąd Apelacyjny podzielił stanowisko Sądu I instancji, że mając na uwadze przeciętne stawki wynikające z opinii biegłego sądowego M. P. (21.367,28 zł brutto dla woj. (...) i 22.505,28 zł dla woj. (...)) uiszczona przez powoda kwota 22.200 zł netto (k.29) nie może być uznana za rażąco wygórowaną.

Z tych też względów Sąd Apelacyjny na podstawie wyżej cytowanych przepisów oraz art.386 §1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że zasądzoną w nim kwotę 152.300 złotych z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 6 lutego 2019 r. do dnia zapłaty obniżył do kwoty 22.200 złotych z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 6 lutego 2019 r. do dnia zapłaty, oddalając powództwo w pozostałym zakresie i oddalając apelację pozwanego w pozostałej części.

Przechodząc do apelacji powoda była ona w niewielkiej części uzasadniona, a mianowicie w zakresie naruszenia art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c. - co do odsetek ustawowych za opóźnienie od kwoty odszkodowania za naprawę uszkodzonej bocznic. W tym przypadku powód bowiem samodzielnie naprawił szkodę i brak było podstaw do ustalania wysokości odszkodowania na dzień orzekania. Wysokość szkody była już znana wcześniej a zatem należało uznać za zasadne żądanie odsetek za wcześniejszy okres, aniżeli data wyrokowania. Roszczenie o zwrot kosztów przywrócenia stanu poprzedniego powstaje bowiem już z chwilą ich poniesienia.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w tym zakresie, zasądzając dodatkowo odsetki ustawowe za opóźnienie od kwoty 22.200 zł od 15 – ego dnia od doręczenia pozwu (zgodnie z żądaniem pozwu), to jest od dnia 1 października 2015 r. (k.63) do dnia zapłaty.

Pozostałe zarzuty apelacji powoda były chybione. Skoro bowiem Sąd Apelacyjny podzielił w znacznej części zarzuty apelacji pozwanego, za bezprzedmiotowe należało uznać rozważania odnoszące się do zarzutów naruszenia art. 361 § 2 k.c. w zw. z art. 363 § 1 k.c. poprzez ich błędną wykładnię i nieprawidłowe uznanie, że powód poniósł szkodę w wysokości różnicy wartości nieruchomości z ulepszeniami (utwardzeniem oraz wagą samochodową) oraz wartości

nieruchomości bez tych ulepszeń; art. 361 § 1 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i nieprawidłowe uznanie, że koszty ekspertyzy w przedmiocie wartości zdemontowanej przez pozwanego wagi samochodowej oraz płyt betonowych nie stanowią elementu szkody powstałej w majątku powoda; art. 361 § 2 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i nieprawidłowe uznanie, że zwiększenie pasywów w majątku powoda nie stanowi po jego stronie szkody – w związku z kosztami wyżej wskazanej ekspertyzy; art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c. poprzez ich błędną wykładnię i błędne uznanie w okolicznościach sprawy, że dochodzone pozwem roszczenie stało się wymagalne dopiero w dniu wyrokowania (za wyjątkiem wyżej wskazanego odszkodowania za naprawę uszkodzonej bocznicy kolejowej); przepisu art. 186 § 2 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie.

Konsekwencją zmiany merytorycznej rozstrzygnięcia była także zmiana rozstrzygnięcia o kosztach procesu. O kosztach tych Sąd orzekł zgodnie z wyrażoną w art.100 k.p.c. zasadą stosunkowego rozdziału kosztów.

Sąd Okręgowy prawidłowo ustalił, że na koszty powoda złożyły się kwoty: 12.539 zł opłaty sądowej od pozwu, 7.200 zł wynagrodzenia pełnomocnika procesowego, zgodnie z § 6 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dn. 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U nr 163, poz. 1349 ze zm.), 2000 zł, 2000 zł, 800 zł tytułem wpłaconych przez powoda zaliczek na poczet opinii biegłych, oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł. Suma tych kosztów to kwota 24.556 zł.

Z kolei koszty pozwanego to kwoty: 7.200 zł wynagrodzenia pełnomocnika procesowego, zgodnie z § 6 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dn. 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t. jedn. Dz. U. z 2013 r. poz. 461 ze zm.) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł. Razem koszty pozwanego to kwota 7.217zł.

Powództwo zostało ostatecznie uwzględnione w 9 %, a zatem koszty powoda wyniosły kwotę 2.210,(...) zł (24.556 zł x 9 %). Pozwany wygrał sprawę w 91 %, a zatem jego koszty wyniosły kwotę 6.567,47 zł (7.217 zł x 91 %). Po dokonaniu wzajemnej kompensaty powód zobowiązany jest zapłacić powodowi kwotę 4.357,43 zł (6.567,47 zł – 2.210,02 zł).

Jednocześnie w podobnych proporcjach Sąd zasądził od stron zwrot wydatków na biegłych wyłożonych w toku postępowania, i tak zasądzoną w punkcie 4. Zaskarżonego wyroku od powoda kwotę 985,11 podwyższył do kwoty 2.298,59 zł zaś zasądzoną w nim od pozwanego kwotę 1.540,81 zł obniżył do kwoty 227,33 zł. (art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t. jedn. Dz.U. z 2018 r. poz. 300 z późn. zm.).

W pozostałym zakresie obie apelacje podlegały oddaleniu (art. 385 k.p.c.).

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono zgodnie z wyrażoną w art. 98 k.p.c. w zw. z art.100 k.p.c. zasadą stosunkowego rozdziału kosztów, mając na uwadze, że apelacja pozwanego została uwzględniona – po zaokrągleniu - w 85 %, zaś apelacja powoda – w 5 %. (apelacja powoda została uwzględniona częściowo co do odsetek ustawowych za opóźnienie wynoszących po skapitalizowaniu 5.262,31 zł).

Pozwany uiszczył opłatę sądową wysokości 7.615 zł. Do tego należy doliczyć wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 4.050 zł obliczone na podstawie § 2 pkt 6 w zw. z § 10 ust.1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U poz.1800 z późn. zm.).

W związku z częściowym oddaleniem apelacji pozwanego powodowi przysługiwał zwrot kosztów zastępstwa procesowego odpowiadający iloczynowi kwoty 4.050 zł obliczonej na podstawie § 2 pkt 6 w zw. z § 10 ust.1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2005 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2018 r. poz. 265) oraz 15 %.

Po wzajemnej kompensacji koszty te wyniosły 8.980,83 zł na rzecz pozwanego.

Powód uiścił opłatę sądową w kwocie 8.279 zł. Do tego należy doliczyć wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 4.050 zł obliczone na podstawie § 2 pkt 6 w zw. z § 10 ust.1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2005 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2018 r. poz. 265).

W związku z częściowym oddaleniem apelacji powoda pozwanemu przysługiwał zwrot kosztów zastępstwa procesowego odpowiadający iloczynowi kwoty 4.050 zł obliczonej na podstawie § 2 pkt 6 w zw. z § 10 ust.1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2005 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2018 r. poz. 265) oraz 95 %.

Po wzajemnej kompensacji koszty te wyniosły 3.231,05 zł na rzecz pozwanego.

Suma kwot 8.980,83 zł i 3.231,05 zł wynosi 12.211,88 zł i taką też kwotę Sąd zasądził w punkcie III. od powoda na rzecz pozwanego tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.