

Sygn. akt I ACa 374/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 września 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący : SSA Jolanta Grzegorzcyk (spr.)

Sędziowie : SA Małgorzata Stanek

SO del. Krzysztof Kacprzak

Protokolant: stażysta Iga Kowalska

po rozpoznaniu w dniu 18 września 2015 r. w Łodzi na rozprawie

sprawy z powództwa **A. K.**

przeciwko **Gminie A.**

o odszkodowanie

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Piotrkowie Trybunalskim

z dnia 9 grudnia 2014 r. sygn. akt I C 25/13

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od A. K. na rzecz Gminy A. kwotę 5.400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym;**

3. **przyznaje i nakazuje wypłacić ze Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Piotrkowie Trybunalskim adwokatowi P. B. prowadzącemu Kancelarię w R. kwotę 6.642 (sześć tysięcy sześćset czterdzieści dwa) złote brutto, tytułem wynagrodzenia za udzieloną powodowi w postępowaniu apelacyjnym a nieopłaconą pomoc prawną z urzędu.**

I ACa 374/15

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 7 stycznia 2013 roku powód A. K. wniósł o zasądzenie od strony pozwanej - Gminy A. kwoty 3.900.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 16 marca 2010 r. tytułem zwrotu należności za generalny remont i adaptację nieruchomości w C., w której poprzednio mieściła się szkoła.

Pełnomocnik powoda ustanowiony z urzędu popierał powództwo. W piśmie z dnia 13 marca 2014 roku (k. 201-206) jako podstawę prawną żądania pozwu wskazał art. 676 k.c. w zw. z 694 k.c. Podniósł, że strony łączyła umowa dzierżawy przedmiotowej nieruchomości a obecnie powód żąda zwrotu nakładów poczynionych na dzierżawioną nieruchomość. Wskazał, że powód poniósł następujące nakłady:

2.500.000 zł -koszt zakupionych przez powoda materiałów budowlanych,

35.000 zł -wartość 8 drewnianych domków,

680.000 zł - koszt zakupu mebli i sprzętu kuchennego,

980.000 zł - koszt wynagrodzenia zatrudnionych przez powoda robotników w latach

2005-2008,

25.000 zł - koszt prac ziemnych spycharko-koparką,

15.000 zł - koszt odwiertów do pompy ciepłej,

4.500 zł - koszt obudowy szamb,

300.000 zł - koszt ekspertyz i opinii rzeczoznawców.

W odpowiedzi na pozew (k. 86-88) pełnomocnik strony pozwanej wniósł o oddalenie powództwa. Nadto dodatkowo na rozprawie w dniu 19 lutego 2014 r. pełnomocnik pozwanego podniósł zarzut przedawnienia, wskazując, że od dnia wydania (zwrotu) przez powoda nieruchomości stronie pozwanej po zakończeniu umowy dzierżawy do daty wytoczenia powództwa upłynęły ponad 2 lata (k. 191, k. 192).

Ostatecznie pełnomocnik powoda popierał powództwo i wniósł o zasądzenie od Skarbu Państwa na jego rzecz kosztów zastępstwa procesowego udzielonego powodowi z urzędu, które to wynagrodzenie, jak oświadczył, nie zostało zapłacone ani w całości ani w części.

Pełnomocnik pozwanego wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesu.

Po przeprowadzonym postępowaniu dowodowym Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim wyrokiem z dnia 9 grudnia 2014r. oddalił powództwo, zasądził wynagrodzenie od Skarbu Państwa na rzecz pełnomocnika powoda z urzędu i nie obciążył powoda obowiązkiem zwrotu kosztów procesu.

(wyrok k. 365)

Orzeczenie to Sąd Okręgowy oparł na następujących ustaleniach, które Sąd Apelacyjny podziela i przyjmuje za własne.

W dniu 30 grudnia 2005 roku strony zawarły umowę przekazania obiektu - tj. części nieruchomości położonej w C. oznaczonej w rejestrze gruntów nr działki (...) oraz części budynku szkoły opisanej w umowie. W dniu 3 grudnia 2007 roku powód zawarł ze stroną pozwaną umowę dzierżawy, na podstawie której Gmina A. oddała powodowi do używania i pobierania pożytków część nieruchomości położonej w C., oznaczonej w rejestrze gruntów nr działki (...) – nieruchomość tę stanowił budynek piętrowy wyposażony w instalację elektryczną, wodnokanalizacyjną oraz centralne ogrzewanie po byłej Szkole Podstawowej, z wyłączeniem części mieszkalnej oraz działka gruntu niezbędna do korzystania z opisanego budynku. Powód jako dzierżawca zobowiązał się, że na przedmiotowej nieruchomości będzie prowadził ośrodek szkoleniowo-konferencyjny. Stan techniczny budynku został opisany w załączniku nr 2 do umowy dzierżawy, który to dokument stanowił jednocześnie protokół zdawczo-odbiorczy. Dzierżawca zapoznał się ze stanem technicznym budynku. W § 5 umowy strony ustaliły, że z uwagi na to, że stan techniczny budynku nie pozwala na użytkowanie go zgodnie z umownym przeznaczeniem, Gmina jako wydzierżawiający wyraziła zgodę, aby dzierżawca dokonał następujących napraw przedmiotu dzierżawy: remontu budynku z możliwością rozliczenia nakładów oraz adaptacji budynku na własny koszt dzierżawcy. Jednocześnie w umowie tej strony zastrzegły, że dzierżawca może wykonać prace remontowe, których wartość nie przekroczy kwoty należnego czynszu za 3 lata, natomiast remonty wykonane ponad tę kwotę nie zobowiązują Gminy do zwrotu powodowi równowartości nakładów. Strony zastrzegły także, że dzierżawca będzie prowadził roboty zgodnie z przepisami Prawa budowlanego.

W § 6 umowy strony ustaliły, że dzierżawca będzie płacił miesięcznie czynsz za lokal w kwocie 1983,58 zł +VAT oraz za grunt 396 zł +VAT.

Strony ustaliły także w umowie, że do czasu rozpoczęcia działalności, lecz nie dłużej niż 3 lata, na poczet należnego czynszu wydzierżawiającemu zostanie zarachowana wartość dokonanych i udokumentowanych przez dzierżawcę napraw, o których mowa w § 5 umowy.

Umowa została zawarta na okres 10 lat.

W przyszłości powód planował zakup w/w nieruchomości. Została już wykonana wycena przedmiotowej nieruchomości i powód chciał wziąć udział w przetargu. Dlatego, jak twierdził, zawarł najpierw opisaną umowę dzierżawy. Powód planował zbudować na tej nieruchomości obiekt konferencyjno-hotelowy i w przyszłości przekazać go swej córce E..

Powód w ogóle nie zapłacił stronie pozwanej żadnej raty tytułem czynszu dzierżawnego.

Prace remontowe i budowlane na nieruchomości w C. powód wykonywał jeszcze przed zawarciem ww. umowy dzierżawy. Na przedmiotowej nieruchomości powód dokonywał napraw, remontów i adaptacji bez wcześniejszego uzyskania pozwolenia na budowę. Powód w ogóle nie występował o wydanie mu pozwolenia na budowę. Prace te wykonywał bez jakiegokolwiek dokumentacji technicznej i dokumentacji budowlanej. Nie miał także pozwolenia na wymianę szamba znajdującego się na przedmiotowej działce.

Pismem z dnia 10 lutego 2008 roku powód zwrócił się do pozwanego o wyrażenie zgody na wykonanie ogrodzenia murowano-drewnianego na dzierżawionej nieruchomości oraz wykonanie prac remontowo-budowlanych.

W odpowiedzi na to pismo, strona pozwana pismem z dnia 27 marca 2008 roku poinformowała powoda, że wyraża zgodę na wykonanie prac remontowo-budowlanych w budynku po byłej szkole oraz na działce, jednak pod warunkiem wykonania przez powoda dokumentacji projektowej i uzgodnienie jej z Urzędem Gminy A..

Strona pozwana sporządziła analizę porównawczą stanu technicznego budynku oraz opisu naniesień według stanu na dzień 30 grudnia 2005 roku i na dzień 12 grudnia 2013 roku.

Wbrew postanowieniom zawartej przez strony umowy dzierżawy i bez pozwolenia na budowę, na dzierżawionej działce powód samowolnie wykonał naniesienia budowlane, w tym m.in. dokonał dobudowy części budynku na całej jego długości i szerokości, część wykonanej budowli przylega do budynku hydroforni, usunął rynnę na budynku hydroforni, co spowodowało rozległe zacieki na tym budynku i w efekcie zniszczenie jego substancji, wykonał także konstrukcje dwóch basenów, w środkowej części działki na polecenie powoda został wybudowany komin otoczony wokół szkieletemi rozpoczętych budowli. Na elementach rozpoczętych budowli rozprowadzone zostały przewody instalacji elektrycznej. W budynku zostało zamurowanych kilka istniejących dotychczas otworów okiennych. Cała nieruchomość została przez powoda ogrodzona.

Świadek T. B., krewny powoda, który prowadził wcześniej działalność hotelowo-gastronomiczną, po zlikwidowaniu swojej działalności zawarł z powodem umowę, w treści której wskazał, że przekazał powodowi wyposażenie kuchni i 25 pokoi hotelowych. Sprzętów było dużo i były one różne, ale wszystko to były stare sprzęty i nie nadawały do użytku.

W hurtowni (...) w latach 2006-2008 powód zamawiał płytki, glazurę i kabiny prysznicowe na potrzeby spornej inwestycji.

Powód wymienił niektóre okna w starym budynku, a niektórych okien nie wymienił lecz były one naprawiane. Więcej okien było naprawionych niż wymienionych na nowe.

Na przedmiotowej nieruchomości, przy opisanych pracach, zatrudnionych było do 10 pracowników.

Na początku 2007 roku powód złożył u świadka Z. F. zamówienie na wykonanie nadbudówki z drewna z tzw. półbali. Powód wpłacił zaliczkę na poczet tego zamówienia łącznie w wysokości 200.000 zł. Mimo to, powód nie odbierał zamówionego materiału w umówionym terminie a ostatecznie - nie odebrał go wcale.

W latach 2004-2006 K. K. dostarczał powodowi materiały budowlane, tj. cement (w ilości kilku ton) i bloczki (kilka tysięcy bloczków) na budowę spornego obiektu. Zawoził te materiały osobiście na działkę gdzie była dawna szkoła. Widział, że było zrobione nowe ogrodzenie w całości - od frontu był to kamień piaskowy i bale z drewna. W środku budynku też wykonane były prace adaptacyjne - ze szkolnych sal były robione mniejsze pokoje. Były rozpoczęte prace przy przebudowie wnętrza budynku. Powód płacił świadkowi za dostarczane przez niego materiały. Powód wynajmował także od świadka K. G. koparki wraz z operatorem-pracownikiem, który też przywoził kamień i drewno na ogrodzenie, cegłę na ganek oraz stare domy.

Świadek S. S. robił remont instalacji elektrycznej w budynku, w którym wcześniej mieściła się szkoła w C.. Wymienił na jednym piętrze instalację aluminiową na miedzianą. Prace te wykonał także bez żadnej dokumentacji i bez pozwolenia budowlanego.

Świadek J. B. przerabiał klasy szkolne na 3 lub 4 łazienki na I piętrze budynku. Kładł też z innym pracownikiem tzw. kartongips. Później we trzech wykonywali prace na zewnątrz - ogrodzenie w 2008 r.

W przeszłości mieszkańcy Gminy oddali części swoich działek na potrzeby szkoły, natomiast powód także te części działek objął tym ogrodzeniem i ogrodził je, mimo, że nie stanowiły one własności Gminy i nie były objęte umową dzierżawy, na mocy której nieruchomości była dzierżawiona przez powoda.

W 2007 r. na polecenie powoda, zatrudnieni przez niego pracownicy, budowali mury z betonowych bloczków. Także z tych bloczków budowali w wykopanych wcześniej dołach baseny na podwórku za szkołą - jeden duży basen i jeden mały.

Na zewnątrz była wykonana nieduża dobudówka z bloczków, ok. 10m x 10m. Tam w przyszłości miał się znajdować zadaszony kominek.

Świadek T. K. także był zatrudniony przez powoda - murował, tynkował, kładł na całym dachu papę. Wykonywany był też remont dachu. Obecnie, mimo wykonania tych prac - na dachu budynku po byłej szkole w C. rosną drzewka samosiejki.

Świadek M. Z. wykonywał w tym budynku prace hydrauliczne, tzn. kanalizację i wodociąg. Nie dysponował projektem instalacji wodnej i kanalizacyjnej. Powód polecił mu wykonywać te prace bez projektu.

Wyrokiem z dnia 12 sierpnia 2010 roku w sprawie sygn. akt I C 68/10 z powództwa Gminy A., Sąd Rejonowy w Opocznie nakazał eksmisję A. K. z dzierżawionej nieruchomości i oddał nieruchomość we władanie Gminy A.. Na podstawie tego prawomocnego wyroku, Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Opocznie W. M. prowadził egzekucję w sprawie pod sygn. akt Km 584/11, eksmisja została wykonana w dniu 27 czerwca 2011 roku i w tej dacie Komornik przekazał Gminie przedmiotową nieruchomość.

Wcześniej pismem z dnia 7 stycznia 2009 roku, a następnie pismem z dnia 6 października 2010 roku Gmina A. wezwiała powoda do opuszczenia nieruchomości i usunięcia dokonanych przez niego na działce naniesień - w terminie 1 miesiąca. Strona pozwana wielokrotnie wzywała powoda by zabrał należące do niego rzeczy (ruchomości) z przedmiotowej działki i budynku.

Po śmierci w lipcu 2008 r. dotychczasowego wójta pozwanej Gminy - H. M. (1), odbyło się jedno spotkanie z udziałem powoda i J. R. pełniącego obowiązki wójta Gminy A. oraz byłego zastępcy wójta G. G., na którym rozmawiali oni o sposobie rozliczenia umowy dzierżawy w związku z jej wypowiedzeniem oraz o sprawie egzekucyjnej.

W dacie orzekania przez Sąd Okręgowy w niniejszej sprawie, przedmiotowa nieruchomość nie była jeszcze wystawiona na przetarg. Natomiast została podjęta uchwała już po podziale nieruchomości, na mocy której nieruchomość ta została przeznaczona do sprzedaży. Powód chciał kupić nieruchomość z hydrofornią i domem nauczyciela. Mieszkańcy jednak nie wyrazili zgody na sprzedaż hydroforni powodowi. Pozwana Gmina, chcąc zabezpieczyć interes mieszkańców dokonała podziału działki. Podział został zrobiony w dniu 16 marca 2009 roku – (decyzja o podziale). Po podziale pozwana Gmina dokonała wyceny nieruchomości. Po tym podziale powód nie wyraził zgody na zakup przedmiotowej działki.

Sąd Okręgowy wskazał, że oddalił wniosek pełnomocnika pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa na okoliczność zakresu prac wykonanych przez powoda i inwentaryzacji obiektów wybudowanych przez powoda oraz oględzin nieruchomości na okoliczność stanu obiektów wzniesionych przez powoda, ponieważ okoliczności, które miałyby być udowodnione za pomocą tych środków dowodowych, nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd Okręgowy pominął także opinię prywatną o stanie technicznym budynku po byłej szkole (k. 153- 161), z uwagi na to, że jest to dokument prywatny a w świetle art. 245 k.p.c. dokument prywatny stanowi jedynie dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie.

Następnie Sąd Okręgowy dokonał oceny materiału dowodowego i wskazał, że nie dał wiary zeznaniom powoda co do twierdzeń, że ówczesny wójt pozwanej Gminy akceptował samowolę budowlaną powoda, że powód ustalił z ówczesnym (poprzednim) wójtem H. M., (który zmarł w lipcu 2008 r.), że po wykonaniu prac i „przejęciu nieruchomości notarialnie” dokona odbioru inwentaryzacyjnego. W ocenie Sądu Okręgowego zeznania te nie mają oparcia w pozostałym zebranych w sprawie materiale dowodowym, w szczególności podkreślił, że strony zawarły umowę dzierżawy na piśmie i w jej treści bardzo szczegółowo określone zostały obowiązki i uprawnienia każdej ze stron. Natomiast powód nie udowodnił, aby łączyła go z pozwaną Gminą umowa innej treści niż umowa dzierżawy zawarta na piśmie. Sąd I instancji podkreślił także, że wójt nie mógł dokonać odmiennych od treści umowy pisemnej uzgodnień z powodem, ponieważ to nie wójt wydaje pozwolenia na budowę, nie wójt dokonuje inwentaryzacji czy odbioru technicznego, wreszcie - to nie wójt wydaje pozwolenia na użytkowanie budynków.

Sąd wskazał też, że nie można takich ustaleń poczynić także na podstawie zeznań świadka M. S. (1), z których wynika, że w luźnej rozmowie, na gminnej imprezie, wójt H. M. mówił, że na razie jest to dzierżawa i można brać się za jakieś remonty, że działka ta będzie do sprzedaży. W ocenie Sądu I instancji, luźna rozmowa na dożynkach nie może być podstawą do stwierdzenia, że strony zawarły „inną” umowę niż umowa dzierżawy na piśmie, zwłaszcza, że to Rada Gminy a nie Wójt podejmuje takie decyzje.

Sąd Okręgowy szczegółowo ocenił także zeznania pozostałych świadków, którzy zeznawali w tej sprawie. M.in. Sąd nie dał wiary, że nieruchomości, które zostały wymienione w umowie kupna-sprzedaży (k. 237) zawartej pomiędzy powodem a świadkiem T. B. warte były: komplet wyposażenia do kuchni - 380.000zł, komplet wyposażenia 25 pokoi hotelowych - 140.000zł, ponieważ nie zostało to poparte dowodem z opinii biegłego w tym zakresie a Sąd stwierdził, że nie ma wiedzy fachowej na ten temat. Jest to zdaniem Sądu bardzo wysoka kwota za używane rzeczy a powoda i świadka łączą więzy rodzinne i świadek jest zainteresowany korzystnym rozstrzygnięciem sprawy. Natomiast z zeznań świadka M. Z. wynika, że sprzętów było dużo i różnych, ale były to stare sprzęty i nie nadawały się do użytku.

Sąd wskazał także, że jeśli chodzi o złożone przez pełnomocnika powoda do akt faktury, Sąd też nie był w stanie zweryfikować czy materiały tam wymienione zostały faktycznie użyte przez powoda oraz wykorzystane do remontu i adaptacji budynku po byłej szkole w C..

Co do zamówienia na nowe okna (k. 238), to Sąd Okręgowy podkreślił, że powód nie udowodnił ile okien zostało wymienionych i nie przedstawił żadnego dowodu przelewu zaliczki czy faktury za te okna. Stolarz - świadek G. D. ostatecznie nie wiedział czy była wymieniona papa na dachu, zeznał, że papa miała być położona, pracownicy

wprawdzie mówili, że położyli tę papę, ale świadek ten nie widział czy została ona faktycznie położona, czy nie. Także świadek K. K. zeznał, że wprawdzie widział jakichś ludzi pracujących na górze, ale sam na dachu nie był.

W świetle poczynionych ustaleń Sąd Okręgowy uznał, że powództwo jest w całości niezasadne i dlatego je oddalił.

Wskazał, że strony łączyła umowa dzierżawy a pełnomocnik powoda wskazał jako podstawę prawną żądania pozwu art. 676 k.c. w zw. z art. 694 k.c.

Następnie Sąd Okręgowy przytoczył treść art. 676 k.c. i 677 k.c. i przypomniał, że art. 677 k.c. obejmuje rocznym przedawnieniem roszczenie najemcy przeciwko wynajmującemu o zwrot nakładów (wyr. SN z 7.4.2005 r., II CK 431/04; z 15.10.2009 r., I CSK 84/09, OSN 2010, Nr 4, poz. 60, dotyczy to zarówno zwrotu nakładów koniecznych, jak i ulepszeń) na przedmiot najmu, o których mowa w art. 676 k.c. Przytoczył dalsze orzecznictwo na poparcie tego stanowiska.

Podkreślił, że bieg terminu przedawnienia objętego art. 677 k.c. w związku z art. 694 k.c. rozpoczyna się od przekazania przedmiotu dzierżawy wydierżawiającemu w realne władanie. W analizowanej sprawie przedmiot dzierżawy został zwrócony pozwanemu w dniu 27 czerwca 2011 roku, w którym to dniu Komornik Sądowy wykonał eksmisję powoda z nieruchomości stanowiącej własność pozwanej Gminy.

W tej sytuacji Sąd Okręgowy przyjął, że zasadny jest więc zgłoszony przez pozwaną Gminę zarzut przedawnienia roszczeń objętych pozwem, bowiem roczny termin przedawnienia na dochodzenie zwrotu nakładów koniecznych, jak i ulepszeń poczynionych przez powoda na przedmiot dzierżawy upłynął powodowi w dniu 27 czerwca 2012 roku, a pozew został złożony dopiero ponad pół roku później, tj. w dniu 7 stycznia 2013 roku.

Jednocześnie Sąd ten podkreślił, że niezależnie od zasadnego zarzutu przedawnienia należy wskazać, że zasady rozliczania ulepszeń przedmiotu najmu (dzierżawy) dokonanych przez najemcę z chwilą zakończenia stosunku najmu uregulowane zostały w art. 676 k.c., który pozostawił wynajmującemu prawo wyboru: albo zatrzymania ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądania przywrócenia stanu poprzedniego. Sąd I instancji podkreślił, że pozwana Gmina skorzystała z uprawnienia (prawa wyboru) wynikającego z tego przepisu i w piśmie z dnia 7 stycznia 2009 roku, a następnie w piśmie z dnia 6 października 2010 roku a także później wielokrotnie zgłosiła żądanie skierowane do powoda by przywrócił poprzedni stan przedmiotowej nieruchomości. Żądanie to konsekwentnie podtrzymywała także w toku postępowania przed Sądem I instancji.

Nadto Sąd I instancji podkreślił, że strony w § 5 łączącej je umowy ustaliły, że z uwagi na to, że stan techniczny budynku nie pozwalał na użytkowanie go zgodnie z umownym przeznaczeniem, wydierżawiający (Gmina) wyraził zgodę, aby dzierżawca (powód) dokonał następujących napraw przedmiotu dzierżawy:

-remontu budynku z możliwością rozliczenia nakładów,

-adaptacji budynku wyłącznie na własny koszt.

Strony zastrzegły też, że dzierżawca może wykonać prace remontowe do kwoty należnego czynszu za 3 lata. W kolejnym zapisie umowy stwierdziły, że remonty wykonane ponad tę kwotę nie zobowiązują Gminy do zwrotu na rzecz powoda równowartości dalszych nakładów. Strony zastrzegły także, że powód jako dzierżawca będzie prowadził roboty zgodnie z przepisami Prawa budowlanego. W § 6 umowy strony ustaliły wysokość miesięcznego czynszu za przedmiotowy lokal w kwocie 1983,58 zł +VAT oraz za grunt w kwocie 396 zł +VAT.

Sąd podkreślił, że strony ustaliły również, że do czasu rozpoczęcia działalności przez powoda, lecz nie dłużej niż 3 lata, na poczet należnego czynszu, wydierżawiającemu zostanie zarachowana wartość dokonanych i udokumentowanych przez dzierżawcę napraw, o których mowa w § 5 umowy.

Sąd Okręgowy zauważył, że w umowach odpłatnych dozwolone jest czynienie zastrzeżenia, że wszelkie nakłady dokonane przez stronę korzystającą z cudzej rzeczy na podstawie umowy, po jej wygaśnięciu mogą przyspaść stronie

oddającej rzecz do używania, a dla oceny zasadności roszczenia o zwrot nakładów nie ma znaczenia kwota dokonanych nakładów (tak też Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z 2014-01-30, I A Ca 602/13).

Bezspornym jest, że powód nie zapłacił pozwanej Gminie, zarówno w trakcie trwania umowy, jak i do chwili obecnej - żadnej kwoty tytułem czynszu dzierżawnego. Umowę dzierżawy strony zawarły 3 grudnia 2007 roku a Komornik po wykonaniu eksmisji powoda -zwrócił przedmiot dzierżawy stronie pozwanej w dniu 27 czerwca 2012 roku. Wobec powyższego Sąd I instancji przyjął, że w przedmiotowej sprawie rozliczone zostały w całości nakłady powoda na remont budynku, bowiem zgodnie z treścią umowy, na poczet należnego czynszu wydzierżawiającemu została zarachowana wartość dokonanych i udokumentowanych przez dzierżawcę remontów, ale za okres nie dłuższy niż 3 lata.

Sąd Okręgowy podkreślił także, że bezspornym jest również, że powód dokonywał napraw, remontów i adaptacji bez pozwolenia na budowę, bez jakiegokolwiek dokumentacji technicznej, dokumentacji budowlanej, bez jakichkolwiek uzgodnień z odpowiednimi organami, nie miał także pozwolenia na wymianę szamba. Sam powód przyznał, że miał zamiar wystąpić o inwentaryzację całej inwestycji i jej zalegalizowanie dopiero po wykonaniu remontów i adaptacji, budowy i dobudowy, albowiem jak oświadczył - gdyby chciał zrobić wszystko zgodnie z przepisami, trwałoby to do 2020 roku. Natomiast zgodnie z umową - powód mógł dokonać adaptacji budynku wyłącznie na własny koszt. Mając na uwadze fakt dokonania napraw, remontów, przebudowy i dobudowy części budynku niezgodnie z przepisami prawa budowlanego, zdaniem Sądu I instancji, nie można mówić o jakichkolwiek ulepszeniach, ponieważ wartość nakładów ulepszających oblicza się poprzez porównanie wartości rzeczy przed dokonaniem na nią nakładów, z jej wartością po dokonaniu nakładów, a fakt wykonywania prac przez powoda przy braku dokumentacji budowlanej, projektu oraz braku pozwoleń i uzgodnień powoduje, że wartość nieruchomości po dokonaniu nakładów nie tylko nie wzrosła ale wręcz zmalała, ponieważ, aby przywrócić nieruchomość do stanu poprzedniego należy ponieść duże koszty, gdyż jak stwierdził Sąd I instancji - nadzór budowlany nakaże rozbiórkę w zakresie prac wykonanych przez powoda. Sąd Okręgowy podzielił twierdzenia pozwanej Gminy, że naniesienia budowlane dokonane przez powoda w ramach samowoli budowlanej nie przedstawiają żadnej wartości, ponieważ nie nadają się do użytkowania i należy je rozebrać.

Nadto jak wskazał Sąd Okręgowy - wartości tych ulepszeń powód nie tylko nie wykazał, ale nawet - nie starał się wykazać. Nie ma przy tym żadnej reguły, z której by wynikało, że nieruchomość zabudowana jakimś obiektem uzyska cenę rynkową wyższą niż identyczna nieruchomość niezabudowana, a przy sprzedaży nieruchomości w powszechnym obrocie nie wycenia się odrębnie zabudowań i gruntu. Taka sytuacja, według Sądu I instancji, ma miejsce jedynie przy użytkowaniu wieczystym. Natomiast wartość pozostawionych przez powoda ruchomości - urządzeń do wyposażenia kuchni i pokoi hotelowych oraz domków drewnianych, według Sądu w ogóle nie stanowi nakładów na dzierżawioną rzecz. Są to bowiem ruchomości, które bez szkody - zarówno dla gruntu, jak i dla nich samych, bez problemu można odłączyć i zabrać. Dlatego Sąd przyjął, że w ramach nakładów nie ma możliwości ich rozliczania, chyba że strony umówiłyby się inaczej, lecz w umowie dzierżawy brak jest takiego zapisu.

Na koniec swych rozważań Sąd Okręgowy podniósł, że aby ustalić wartość tych nakładów, które należy obliczyć jako ich równowartość znajdującą pokrycie we wzroście wartości nieruchomości w chwili jej wydania właścicielowi (wydzierżawiającemu), niezbędne są wiadomości specjalne, a ciężar wykazania tej okoliczności spoczywał na powodzie jako dochodzącym zwrotu nakładów (art. 6 k.c.) lecz powód nie sprostował temu obowiązkowi.

Sąd przypomniał, że nakłady te podlegają ewentualnemu zwrotowi jedynie o tyle, o ile zwiększają wartość nieruchomości, natomiast powód nie zgłosił żadnych dowodów zmierzających do wykazania, że na skutek poczynienia przez niego nakładów na przedmiotową nieruchomość wartość tej nieruchomości wzrosła i o ile, ograniczył się tylko do zgłoszenia wniosków o dopuszczenie dowodów z zeznań świadków na okoliczność poczynionych przez powoda prac, zakupów, wykonania dobudowy, przebudowy, wymiany instalacji elektrycznej i sanitarnej.

Sąd Okręgowy ustalił, że powód bez pozwolenia budowlanego i niezgodnie z zasadami sztuki budowlanej przebudował w części wewnątrz budynku po byłej szkole, przerobił pomieszczenia klasowe na kilka łazienek, dobudował część budynku, wykonał ogrodzenie, wykopał i wyłożył bloczkami 2 baseny na podwórku, wymienił część instalacji elektrycznej i sanitarnej, postawił na zewnątrz komin, wymienił niektóre okna, a niektóre zostały naprawione i to

nie było kwestionowane przez stronę pozwaną. Spór między stronami dotyczył natomiast remontu dachu. Ze zdjęć złożonych przez pozwaną Gminę wynika, że obecnie dach porośnięty jest kilkoma samosiejkami, ale zdaniem Sądu Okręgowego nie wyklucza to faktu, że na polecenie powoda została wykonana nieudolna naprawa dachu poprzez położenie papy w 2007 roku. W tym zakresie Sąd powołał się na zeznania świadka T. K., który kładł papę i innych, którzy widzieli ludzi pracujących na dachu.

W dalszej części swych rozważań Sąd Okręgowy podkreślił, że wprawdzie sądy I i II instancji nie zostały pozbawione inicjatywy dowodowej (art. 232 k.p.c.), nic mają jednak prawa wyręczania w doborze środków dowodowych i zastępowania strony zgłaszającej określone dowody - takimi dowodami, które mogłyby prowadzić do poczynienia korzystnych dla niej ustaleń, w szczególności, że w przedmiotowej sprawie powód był reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika - adwokata z urzędu.

Jeśli chodzi o koszty jakie powód poniósł w związku z dzierżawioną nieruchomością, Sąd przyjął, że z materiału dowodowego wynika wprawdzie, że powód wpłacił zaliczkę na zamówioną przez siebie drewnianą nadbudowę budynku w łącznej kwocie 200.000 zł. ale nie wiadomo z jakich przyczyn - nie odebrał zamówionego materiału. Natomiast powód w żaden sposób nie udowodnił, że poniósł wydatki wymienione w pozwie, a mianowicie, że wydał na zakup materiałów w sumie 2.500.000 zł, na wynagrodzenia dla pracowników - 980.000 zł., na koszty ekspertyz i opinii rzeczoznawców - 300.000 zł., zwłaszcza, że nie przedłożył żadnej ekspertyzy pozasądowej wykonanej na jego polecenie. Także jeśli chodzi o wartość mebli i wyposażenia 25 pokoi hotelowych określoną przez siebie na kwotę 680.000 zł., powód również nie udowodnił, że taką kwotę wydał, a poza tym Sąd uznał, że są to ruchomości niezwiązane trwale z dzierżawioną nieruchomością i powód mógł je zabrać.

Ostatecznie więc w okolicznościach przedmiotowej sprawy nie ma zatem podstaw do stwierdzenia - czy, i o ile - nakłady poczynione na dzierżawionej przez powoda nieruchomości zwiększyły jej wartość, a tym samym - nie ma podstaw do uwzględnienia roszczenia powoda o zwrot nakładów użytecznych, które rzekomo dokonał na cudzą rzecz, tj. na przedmiotową nieruchomość.

Sąd Okręgowy przypomniał utrwalone w orzecznictwie stanowisko, że najemca, który dokonał nakładów na wynajmowaną rzecz nie może dochodzić ich zwrotu na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu, lecz wyłącznie na podstawie przepisów normujących stosunek najmu. Przepisy normujące stosunek najmu określają bowiem samodzielnie wszystkie zagadnienia związane z nakładami czynionymi na wynajętą rzecz, w tym - kwestię nakładów koniecznych oraz ulepszeń.

Sąd I instancji zwrócił uwagę, że istotna część tych nakładów powód poczynił jeszcze przed zawarciem umowy dzierżawy i w związku z tym wskazał, że art. 226 k.c. w zw. z art. 230 k.c. stanowi w zakresie w nim unormowanym *lex specialis* w stosunku do norm regulujących kwestię bezpodstawnego wzbogacenia, które mają charakter norm ogólnych. Skoro zaś norma regulująca sytuację szczególną uchyla normę ogólną, to należy przyjąć, że art. 226 k.c. wyłącza stosowanie norm o bezpodstawnym wzbogaceniu do zwrotu nakładów dokonanych przez posiadacza w dacie, w której czynił je, nie posiadając jeszcze przymiotu najemcy (dzierżawcy) i w celu stworzenia przedmiotu najmu (dzierżawy). Jednocześnie na poparcie swego stanowiska Sąd Okręgowy przywołał orzecznictwo odnoszące się do tych zagadnień.

Jeśli natomiast chodzi o nakłady konieczne, to Sąd I instancji podkreślił, że powód w żaden sposób nie udowodnił i nie wykazał, które nakłady były koniecznymi i jaka była ich wartość.

Sąd Okręgowy zauważył, że powód z całą pewnością poczynił nakłady na nieruchomość w C. i poniósł związane z tym koszty, czyli poniósł szkodę, ale nie udowodnił w jakiej wysokości i nie udowodnił, że to pozwana Gmina jest za nią odpowiedzialna. Powód bowiem nie wykazał ani winy w zachowaniu strony pozwanej, ani nienależytego wykonania zobowiązania przez pozwaną Gminę. Nie próbował także nawet na podstawach zawartych w art. 415 k.c. i art. 471 k.c. wykazać zasadności swego roszczenia.

Podsumowując swe rozważania Sąd Okręgowy podkreślił, że oprócz tego, że zasadny jest zarzut przedawnienia roszczenia, to także niezależnie od tego - powództwo nie zostało przez powoda udowodnione i z tych obydwu wymienionych przyczyn Sąd je oddalił.

Jednocześnie Sąd I instancji uzasadnił swe rozstrzygnięcie o kosztach procesu.

(uzasadnienie wyroku SO k. 366-378).

Wyrok ten w części oddalającej powództwo zaskarżył powód, w imieniu którego apelację wniósł pełnomocnik z urzędu i który sam także wniósł pismo, które zatytułował „uzupełnienie powoda do apelacji od wyroku”.

(apelacja k. 383-390, pismo powoda k. 392 – 393 + załączniki)

Pełnomocnik powoda w sporządzonej przez siebie w imieniu powoda apelacji zarzucił, że Sąd Okręgowy naruszył zarówno przepisy prawa materialnego, jak i procesowego.

Zarzutem obraży przepisów prawa procesowego objął:

a) art. 227 k.p.c. poprzez wewnątrznie sprzeczną konstatację Sądu I instancji, że dowód z opinii biegłego z zakresu budownictwa był zbędny dla wykazania faktów mających dla sprawy istotne znaczenie, przy jednoczesnym stwierdzeniu, iż Sąd nie posiada wiedzy fachowej w zakresie wartości dokonanych nakładów i ulepszeń, zaś dowód z opinii biegłego nie został zawnioskowany;

b) art. 232 k.p.c., poprzez uznanie, że powód nie próbował wykazać wartości nakładów, nie zgłosił dowodu z opinii biegłego, podczas gdy wniosek taki został zgłoszony przez A. K. już w pozwie z dnia 7 stycznia 2013 r. i nie został w toku postępowania cofnięty;

c) art. 233 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, przejawiające się w przyjęciu, że:

- wójt nie mógł dokonać uzgodnień z powodem w zakresie kolejności podejmowanych czynności faktycznych i prawnych;

- ustaleniu, że powód ograniczył się do zgłoszenia wniosków o dopuszczenie dowodów z zeznań świadków, z pominięciem faktu, iż powód złożył również wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego, który to wniosek nie został w ogóle przez Sąd rozpoznany;

- ruchomości stanowiące wyposażenie kuchni i pokoi hotelowych nabyte od T. B. nie nadawały się do użytku;

- przyjęciu, że „luźna rozmowa” na gminnych dożynkach z Wójtem Gminy A. miała miejsce, nie zanegowaniu treści rozmowy, a jednocześnie uznanie, że Wójt nie mógł takich ustaleń z powodem poczynić;

- zdyskredytowaniu dokumentów przedłożonych przez stronę powodową, w tym faktur VAT za zakup materiałów budowlanych, okoliczności wykonania ekspertyz i wycen z powołaniem się na brak możliwości weryfikacji tych okoliczności, przy jednoczesnym pominięciu (nierozpoznaniu) wniosku powoda o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego i oddaleniu wniosku pozwanego o tenże dowód;

- przyjęciu, że w przedmiotowym stanie faktycznym „nie można (...) mówić o jakichkolwiek ulepszeniach”, a wręcz, że wartość nieruchomości nie tylko nie wzrosła, lecz zmalała, przy jednoczesnym twierdzeniu, że „powód z całą pewnością poczynił nakłady, poniósł koszty na nieruchomość w C., poniósł szkodę”;

- wartość nakładów poczynionych przez powoda nie zwiększyła wartości nieruchomości w chwili jej wydania pozwanemu,

podczas gdy prawidłowa interpretacja zebranego w sprawie materiału procesowego powinna była prowadzić do ustalenia przez Sąd, że:

- powód zawarł z ówczesnym Wójtem Gminy A. ustną umowę, w ramach której A. K. miał zaadaptować przekazany mu obiekt na cele prowadzonej działalności gospodarczej, tj. obiektu konferencyjno-rekreacyjnego, zaś pozwany zobowiązał się do współdziałania z powodem na etapie sporządzenia inwentaryzacji powykonawczej oraz legalizacji prac;

- gdyby ruchomości nabyte od T. B. nie przedstawiały żadnej wartości i nie nadawały się użytkowania, bezcelowym byłoby ich nabycie z przeznaczeniem na użytek inwestycji;

- powód zgłosił szereg wniosków dowodowych, w tym dowody z zeznań świadków, dowody z dokumentów i dowód z opinii biegłego, zaś przeprowadzenie w sposób wszechstronny i prawidłowy postępowania dowodowego pozwoliłoby na ustalenie zarówno wartości jak i rozmiarów poczynionych nakładów i ulepszeń;

d) art. 1 w zw. z art. 2 k.p.c., poprzez przesłankowe rozpoznanie spraw o charakterze administracyjnym, nie należących do właściwości sądów cywilnych, co w konsekwencji znalazło przełożenie na zanegowaniu możliwości zalegalizowania przez powoda wykonanych prac budowlanych i ustaleniu, że „nadzór budowlany nakazuje rozbiórkę” a w związku z tym nanieśniane budowlane nie przedstawiają żadnej wartości.

W ramach zarzutu naruszenia przepisów prawa materialnego powołał:

a) art. 677 k.c. poprzez jego błędną wykładnię, a w konsekwencji uznanie, że roczny bieg terminu do dochodzenia przez dzierżawcę zwrotu nakładów liczyć należy od dnia 27.06.2011 r. bez względu na to, czy wydzierżawiający złożył oświadczenie o wyborze jednego z dwóch środków prawnych opisanych w art. 676 k.c., podczas gdy prawidłowa interpretacja przedmiotowej normy prawnej winna prowadzić do konkluzji, że roszczenie dzierżawcy o zwrot wartości ulepszeń powstaje dopiero po pojawieniu się dwóch zdarzeń: zwrotu przedmiotu dzierżawy i wykonaniu przez wydzierżawiającego prawa wyboru określonego w art. 676 k.c.;

b) art. 676 k.c. poprzez błędną wykładnię, przejawiającą się w przyjęciu, że pozwany dokonał wyboru prawa opisanego w powołanym przepisie w sposób prawidłowy i bez znaczenia jest, czy uczynił to przed faktycznym zwrotem przedmiotu dzierżawy, czy po dokonaniu zwrotu, podczas gdy prawidłowa interpretacja wskazanej normy prawnej winna prowadzić do konkluzji, że oświadczenie o wyborze jednego z dwóch środków prawnych opisanych w art. 676 k.c. może być złożone dopiero po wydaniu rzeczy wydzierżawiającemu przez dzierżawcę;

c) art. 676 k.c. poprzez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że wartość nakładów poczynionych na rzecz można badać w oderwaniu od celu przeznaczenia rzeczy, podczas gdy w sprawie bezspornym było, że na wydzierżawionej powodowi nieruchomości powstać miał ośrodek rekreacyjno-konferencyjny, a zatem wszelkie poniesione nakłady zwiększały wartość nieruchomości o takim przeznaczeniu;

d) art. 65 § 1 k.c. oraz art. 65 § 2 k.c. przez ich niezastosowanie, co w konsekwencji skutkowało dokonaniem stricte literalnej wykładni zapisów umowy dzierżawy oraz umowy przekazania obiektu, bez zbadania celu umowy oraz zgodnego zamiaru stron, a nadto poprzez uznanie, że w sytuacji rozwiązania Umowy przez wydzierżawiającego, roszczenia dzierżawcy o zwrot nakładów ograniczone zostały do skapitalizowanego czynszu dzierżawnego należnego maksymalnie za okres trzech lat, zaś roszczenia o zwrot nakładów adaptacyjnych zostały wyłączone.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty autor apelacji na podstawie art. 368 § 1 pkt. 5 k.p.c. wniósł o:

a) zmianę zaskarżonego wyroku w części oddalającej powództwo, tj. w zakresie pkt 1- poprzez uwzględnienie powództwa i zasądzenie na rzecz powoda kwoty 3.900.000,00 zł. wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od tej kwoty od dnia 16 marca 2010 r. do dnia zapłaty,

b) zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych,

c) na wypadek uznania przez Sąd Apelacyjny, że Sąd I instancji nie rozpoznał istoty sprawy, lub też, że zachodzi konieczność przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości lub w znacznej części, wniósł o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozstrzygnięcia, z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu apelacji przedstawione wyżej zarzuty zostały rozwinięte.

Natomiast powód w swym piśmie zarzucił błędną ocenę materiału dowodowego przez Sąd Okręgowy, wniósł o uchylenie skarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, przede wszystkim celem uwzględnienia wniosku o „powołanie biegłych z zakresu budownictwa”. (k. 392) Także zawarł w tym piśmie uzasadnienie, z powołaniem się na załączniki, które przy tym piśmie przesłał.

Pozwana Gmina złożyła odpowiedź na apelację i wniosła o oddalenie apelacji oraz zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

(odpowiedź na apelację k. 452-454)

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja jest niezasadna i jako taka podlega oddaleniu z następujących przyczyn.

Podkreślić należy, że Sąd Okręgowy oddalił powództwo przede wszystkim dlatego, że uznał za zasadny zarzut przedawnienia podniesiony przez stronę pozwaną. Natomiast w uzasadnieniu skarżonego wyroku, niejako z ostrożności procesowej przedstawił także ocenę merytoryczną roszczeń dochodzonych przez powoda, przy hipotetycznym założeniu, że przedawnienie nie nastąpiło. Dlatego właśnie - jak określił apelujący przedstawił swe rozważania „dwutorowo” (k. 386), co jednak nie stanowi błędnej oceny, jak sugeruje skarżący.

Odnosząc się do rozważań i argumentów przedstawionych przez Sąd Okręgowy w uzasadnieniu skarżonego wyroku, Sąd Apelacyjny podziela ocenę Sądu I instancji, że roszczenie powoda, zgodnie z zarzutem podniesionym przez stronę pozwaną, jest przedawnione i z tej przyczyny podlegało oddaleniu.

Sąd Okręgowy trafnie ustalił, że strony łączyła umowa dzierżawy, która została zawarta w dniu 3 grudnia 2007 r. na okres 10 lat, a której przedmiotem była nieruchomości położona w miejscowości C., składająca się z działki oznaczonej w ewidencji gruntów nr 2120 o pow. 6.600 m², zabudowana budynkiem, w którym uprzednio mieściła się Szkoła Podstawowa. W umowie strony szczegółowo określiły przedmiot dzierżawy (§ 2 i § 3 umowy k. 113). Powód jako dzierżawca w dzierżawionej nieruchomości zamierzał prowadzić ośrodek szkoleniowo-konferencyjny z usługami gastronomiczno-noclegowymi (§ 2 pkt 2). Ponieważ stan techniczny przedmiotu dzierżawy nie pozwalał na użytkowanie go zgodnie z przeznaczeniem, Gmina jako wydzierżawiający wyraziła zgodę aby dzierżawca dokonał remontu budynku z możliwością rozliczenia nakładów i adaptacji budynku dla potrzeb prowadzonej działalności – ale na własny koszt. Jednocześnie strony ustaliły, że prace remontowe dzierżawca będzie mógł wykonać do kwoty należnego czynszu za 3 lata, natomiast remonty wykonane ponad tę kwotę nie zobowiązują Gminy do zwrotu równowartości nakładów. Jednocześnie w umowie znajduje się zapis, że roboty będą prowadzone przez dzierżawcę zgodnie z przepisami Prawa budowlanego (§ 5). W umowie strony określiły wysokość kwot miesięcznego czynszu dzierżawnego i postanowiły, że do czasu rozpoczęcia prowadzenia działalności gospodarczej przez powoda, lecz nie dłużej niż 3 lata, na poczet czynszu wydzierżawiającemu zostanie zarachowana wysokość dokonanych i **udokumentowanych** przez dzierżawcę napraw **określonych w § 5 umowy stron**. Rozliczenie czynszu w takiej sytuacji miało następować w półrocznych terminach, tj. do 30 czerwca i 28 grudnia każdego roku a **podstawę rozliczeń miały stanowić faktury (rachunki) potwierdzające wartość poniesionych przez dzierżawcę kosztów napraw**. Strony ustaliły także możliwość wcześniejszego pisemnego wypowiedzenia umowy

(z okresem 6-miesięcznego wypowiedzenia - § 13). Jednocześnie w § 15 umowy strony przewidziały możliwość jej rozwiązania przez wydzierżawiającego bez wypowiedzenia z przyczyn szczegółowo opisanych w tym paragrafie. Strony ustaliły także, że wszelkie zmiany lub uzupełnienia tej umowy możliwe są za zgodą obu stron wyrażonej w formie pisemnego aneksu - pod rygorem nieważności.

Dwa lata wcześniej, tj. 30 grudnia 2005 r. strony zawarły pisemną umowę przekazania powodowi opisanej nieruchomości. Zgodnie z tą umową powód, jako przejmujący był zobowiązany m.in. do przedłożenia dokumentacji budowlanej wraz z kosztorysem na adaptację obiektu dla potrzeb ośrodka, który zamierzał prowadzić, jednak umowa nie wskazywała konkretnej daty na wypełnienie przez powoda tego obowiązku, mimo że było to warunkiem zawarcia umowy dzierżawy (§ 3 i § 4 umowy k. 119-120). Strony postanowiły także, że podstawą do rozpoczęcia robót budowlanych przez powoda związanych z adaptacją będzie dopiero zawarta w przyszłości umowa dzierżawy. W tej samej dacie został sporządzony Protokół zdawczo-odbiorczy, opisujący stan przekazywanej powodowi nieruchomości (k. 121-123).

Umowa dzierżawy została rozwiązana przez wydzierżawiającego, czyli pozwaną Gminę pismem z dnia 10 września 2008 r. za 1-miesięcznym wypowiedzeniem, z powołaniem się na § 15 pkt 3 i 4 umowy. Z prawomocnego wyroku eksmisyjnego wydanego przez Sąd Rejonowy w Opocznie z dnia 12 sierpnia 2010 r., w sprawie I C 68/10 (załączona), którym Sądy obu instancji w niniejszej sprawie są związane (art. 365 § 1 k.p.c.), wynika, że istniała podstawa do rozwiązania umowy dzierżawy przywołana w piśmie wypowiadającym tę umowę, gdyż w przeciwnym razie nie mogłaby zostać orzeczona eksmisja. Jednocześnie w ww. piśmie wypowiadającym umowę, pozwana Gmina wezwała powoda by w okresie wypowiedzenia przywrócił nieruchomość do stanu poprzedniego (k. 104).

Ponieważ powód nie opuścił przedmiotowej nieruchomości po upływie terminu wypowiedzenia, Gmina wystąpiła z powództwem o eksmisję powoda z przedmiotowej nieruchomości, a następnie po uzyskaniu wyroku eksmisyjnego, skierowała wniosek egzekucyjny do komornika, który wykonał go i w dniu 27 czerwca 2011 r. wydał nieruchomość pozwanej Gminie. Tak więc wprowadzenie wierzyciela w posiadanie nieruchomości w toku egzekucji (art. 1046 § 1 k.p.c.) jest rozumiane jako zwrot rzeczy. Powód natomiast wystąpił z powództwem w przedmiotowej sprawie po upływie blisko 1,5 roku od tej daty, tj. w dniu 7 stycznia 2013 r.

Apelujący kwestionuje ustalenia Sądu co do treści wyżej opisanych umów łączących strony, zarzucając obrazę zarówno art. 233 k.p.c., jak i art. 65 k.c. Według skarżącego – powód w rzeczywistości zawarł inną poza umowę dzierżawy - ustną umowę z ówczesnym Wójtem pozwanej Gminy A. – H. M. (1), zgodnie z którą Wójt pozwolił na dokonywanie przez powoda remontów i adaptacji budynku mimo braku dokumentacji budowlanej, co więcej – rzekomo zobowiązał się, że Gmina sprzeda powodowi nieruchomość za cenę stanowiącą równowartość przedmiotowej nieruchomości na dzień podpisania umowy dzierżawy. Przedstawiając tego rodzaju, całkowicie dowolne twierdzenie, apelujący, za wyjątkiem zeznań świadka M. S. (1), nie powołał konkretnych zeznań świadków, pisząc jedynie w sposób bardzo ogólny, że świadkowie wskazywali na obecność ówczesnego Wójta na terenie budynku byłej szkoły w trakcie, gdy roboty były w znacznym stopniu zaawansowane (k. 387).

Natomiast w rzeczywistości Sąd Okręgowy w uzasadnieniu skarżonego wyroku dokonał szczegółowej oceny zeznań świadków, w tym także świadka M. S., matki E. K. - córki powoda, dla której docelowo miała być nabyta przedmiotowa nieruchomość, a więc zainteresowanej w korzystnym wyniku sprawy, która mówiła o luźnej rozmowie z Wójtem H. M. na gminnej imprezie, z treści której wynikało, że wójt powiedział, że można brać się za remonty, bo na razie jest to dzierżawa ale działka będzie do sprzedaży. Jednocześnie jednak, świadek zeznała – „W mojej obecności wójt nigdy nie powiedział, że mogą wznosić obiekt bez pozwolenia na budowę” (CD – 01:58:02) W sprzeczności z zeznaniami tego świadka pozostają zeznania świadka J. K. (k. 341-345) - syna powoda, prowadzącego działalność gospodarczą (bar i restaurację), który zeznał, że tylko raz widział Wójta w czasie dożynek (nie wie czy było to w 2005 czy 2006 r.) ale mimo, że był przy rozmowie ojca z Wójtem, to nie wie o czym rozmawiali – „chyba o budowie”. Jednocześnie zaprzeczył, by oprócz niego, powoda i Wójta - przy rozmowie tej były obecne inne osoby, a zwłaszcza „E. K. i mama”.

Pozostali świadkowie, pracujący na budowie albo dostarczający materiały, których apelujący nie wymienia z imienia i nazwiska, wbrew twierdzeniom zawartym w apelacji, także nie zeznali, że wiedzą coś na temat ustnej umowy Wójta H. M. i powoda (rozprawa z 18 czerwca 2014 r.- CD k. 274). Tylko K. K. prowadzący działalność gospodarczą na terenie pozwanej Gminy zeznał – „widziałem tam chyba wójta jak z powodem rozmawiał, pracowników gminy nie widziałem” (CD 48:50). Także świadkowie zeznający na rozprawie w dniu 30 września 2014r.(CD k. 327)- pracujący na tej nieruchomości, pytani na okoliczność bytności Wójta H. M. oświadczyli - np. S. S. – „Przychodzili na budowę, Wojewoda bodajże” (zapis CD 17:22), św. T. K. – „Kojarzę ówczesnego wójta M. – nigdy nie widziałem go na budowie” (CD 01:00:48), św. M. Z. – „Pana M. znałem. Nie widziałem go na budowie” (CD 01:13:48)

Sąd Okręgowy w uzasadnieniu skarżonego wyroku (o czym była mowa wyżej) przedstawił także znacznie szerszą argumentację, wyjaśniając dlaczego odmówił dania wiary zeznaniom powoda, jakoby Wójt H. M. akceptował samowolę budowlaną powoda (s. 7 uzasadnienia k. 372).

W świetle powyższych dowodów – w ocenie Sądu Apelacyjnego za całkowicie chybiony należało uznać zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Przepis ten odnosi się do mocy i wiarygodności dowodów. W orzecnictwie podnosi się, że skuteczne postawienie zarzutu naruszenia art. 233 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest wystarczające natomiast przekonanie strony o innej niż przyjął sąd doniosłości poszczególnych dowodów i ich odmienniej ocenie niż ocena sądu (wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 29 listopada 2012 r., I ACa 1033/12, Lex nr 1246686). Sąd narusza art. 233 § 1 k.p.c., gdy ocena materiału dowodowego koliduje z zasadami doświadczenia życiowego lub regułami logicznego wnioskowania (wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 1 lutego 2013 r., V ACa 721/12, Lex nr 1280278). Ponadto, dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie wystarcza stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie sądu w tym zakresie. W szczególności skarżący powinien wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłuszne im je przyznając (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2001 r. IV CKN 970/00, Lex nr 53753, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 kwietnia 2001 r. II CKN 588/99, Lex nr 52347, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 stycznia 2002 r., II CKN 572/99, Lex nr 53136).

Tymczasem Sąd pierwszej instancji wyjaśnił jakie dowody uznał za zasadne, a którym i z jakich przyczyn odmówił wiarygodności. Dokonał też analizy i omówienia, zgodnie z art. 233 § 1 k.p.c. wszystkich dowodów przeprowadzonych w sprawie, jak i odniósł się też do twierdzeń obu stron. Przedstawionej przez Sąd ocenie tychże dowodów nie sposób postawić zarzutu dowolnej, wykraczającej poza ramy wyznaczone przepisem art. 233 k.p.c.

Natomiast nietrafne jest stanowisko zaprezentowane przez apelującego. Jak słusznie bowiem przyjął Sąd Okręgowy zgromadzone w sprawie dowody nie dały żadnych podstaw do przyjęcia, że w istocie treść umowy dzierżawy była inna i strony inaczej rozumiały jej postanowienia. Treść analizowanej umowy nie nasuwa w tym zakresie żadnych wątpliwości, a zatem sięganie do kryteriów i metod wykładni oświadczeń woli, o jakich mowa w art. 65 k.c. jest bezprzedmiotowe.

Brak jest podstaw do przyjęcia w przedmiotowej sprawie – jak twierdzi skarżący, że istniało w tym zakresie porozumienie uzgodnione między powodem i ówczesnym wójtem H. M. – jako stronami umowy, odmiennie regulujące obowiązki powoda jako dzierżawcy aniżeli wynika to z pisemnej umowy dzierżawy.

Istotnie, zgodnie z treścią art. 65 § 2 k.c., naruszenie którego bezzasadnie zarzuca skarżący, w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. To, jak strony, składając oświadczenie woli, rozumiały je można wykazywać zarówno za pomocą dowodu z przesłuchania stron, jak i innych środków dowodowych. 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 (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 lutego 1998 r., I PKN 532/97, OSNAPiUS 1999, nr 3. poz. 81).

Jednak dokonując takiej oceny, należy podkreślić, że stroną umowy jest Gmina A., a ówczesny Wójt H. M. jedynie ją reprezentował. Żaden ze świadków, zeznających w przedmiotowej sprawie nie stwierdził, że Wójt Gminy A. zgodził się na remontowanie czy też wykonywanie prac budowlanych na nieruchomości dzierżawionej przez powoda - z naruszeniem prawa budowlanego. Ponadto nawet, gdyby hipotetycznie założyć, że wójt tak powiedział jak twierdzi tylko powód i świadek M. S. (choć ta ostatnia jak wynika z wyżej zacytowanego fragmentu jej zeznań - nie potwierdziła w pełni zeznań powoda), to tego rodzaju stanowisko (taka zgoda) nie zmieniloby postanowień co do wzajemnych rozliczeń stron, w przypadku ustania umowy dzierżawy. Bowiem umowa zawierana w imieniu Gminy i mogąca wywołać skutki finansowe dla Gminy, dla swej ważności musi być zaakceptowana przez skarbnika Gminy (art. 46 ust. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, Dz. U. 2013.594 j.t.) i tak jak stwierdził to Sąd I instancji - luźnej rozmowy na dożynkach gminnych pomiędzy powodem a wójtem, nawet gdyby miała miejsce, nie można byłoby uznać jako ważną i nie mogłaby ona zmienić istotnych postanowień umowy zawartej w imieniu Gminy. Twierdzenia, że intencje powoda w zakresie wzajemnych rozliczeń naniesień na dzierżawionej przez niego nieruchomości były na pewno inne niż treść pisemnej umowy dzierżawy łączącej strony, tylko dlatego, że zamierzał on kupić tę nieruchomość i w tej sytuacji nielogicznym byłoby zobowiązanie się do przywrócenia stanu poprzedniego, nie są uzasadnione, bowiem gospodarka nieruchomościami gminnymi regulowana jest przez ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2014.518, j.t.), która wyklucza możliwość sprzedaży nieruchomości osobie w innym trybie niż przetarg publiczny nieograniczony, (są wprawdzie od tej zasady wyjątki, które jednak nie obejmują przypadku istniejącego w przedmiotowej sprawie - nieruchomości dzierżawionej przez powoda), a to w efekcie uniemożliwia przyjęcie założenia, że nabywcą tej nieruchomości zostałby z pewnością powód.

Z powyższych względów nie ma podstaw do przyjęcia, tak jak przedstawia to apelujący, by strony łączyła umowa innej treści aniżeli przedstawiona w pisemnej umowie dzierżawy z dnia 3 grudnia 2007 r. Nie ma również podstaw do przyjęcia, by już w trakcie trwania umowy dzierżawy doszło do jej zmiany w następstwie ustnych porozumień powoda i ówczesnego Wójta pozwanej Gminy, w kierunku postulowanym przez apelującego, jeśli zważy się na powyższe uregulowania w cytowanych wyżej ustawach.

Z powyższych przyczyn nie jest zasadny zarzut naruszenia prawa procesowego, tj. art. 233 k.p.c. w odniesieniu do twierdzeń o istnieniu umowy innej treści aniżeli umowa dzierżawy z dnia 3 grudnia 2007 r. łącząca strony. Sąd Apelacyjny, uznał bowiem dokonaną przez Sąd Okręgowy ocenę materiału dowodowego za rzetelną, dającą podstawy do poczynienia prawidłowych ustaleń faktycznych, przyjmując je także za własne. Zaaprobował również rozważania prawne Sądu I instancji odnoszące się do przyjęcia, że roszczenia powoda uległy przedawnieniu.

Przypomnieć należy, że tak jak podniósł Sąd Okręgowy - w judykaturze wielokrotnie wyrażany był utrwalony pogląd, że przepis art. 676 k.c. wyłącza stosowanie do zwrotu wartości ulepszeń dokonanych przez najemcę (dzierżawcę) przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu (wyroki SN z dnia 4 listopada 1980 r., II CR 394/80; z dnia 21 stycznia 2004 r., IV CK 362/02; z dnia 7 kwietnia 2005 r., II CK 431/04; z dnia 13 grudnia 2006 r., II CSK 294/06). Zgodnie z art. 676 k.c., jeżeli najemca ulepszył rzecz najętą, wynajmujący, w braku odmiennej umowy, może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego. W związku z odesłaniem zawartym w art. 694 k.c. powołany przepis ma zastosowanie także do stosunku dzierżawy. Prawo wyboru można określić jako uprawnienie kształtujące, przysługujące wydzierżawiającemu, które powinno być wykonane wobec byłego dzierżawcy. Nie wymaga ono żadnej formy i może być dokonane w każdy sposób (art. 60 k.c.).

Nie budzi natomiast wątpliwości, że stanowisko strony pozwanej co do objętych sporem nakładów jest jednoznaczne. Pozwana Gmina żądała i nadal żąda przywrócenia stanu poprzedniego, a zatem nie może budzić wątpliwości, że dokonała wyboru w trybie art. 676 k.c. Dowodem tego są liczne wezwania Gminy kierowane do powoda by zabrał rzeczy ruchome oraz przywrócił stan poprzedni nieruchomości. Art. 677 k.c. ustala roczny termin przedawnienia roszczeń najemcy przeciwko wynajmującemu o zwrot nakładów na przedmiot najmu. Bieg terminu przedawnienia objętego art. 677 k.c. w związku z art. 694 k.c. rozpoczyna się od przekazania przedmiotu dzierżawy wydzierżawiającemu w realne władanie. W przedmiotowej sprawie nieruchomość została wydana pozwanej Gminie

w dniu 27 czerwca 2011 r. przez komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Opocznie. Zatem zasadnie przyjął Sąd I instancji, że roczny termin przedawnienia roszczeń powoda upłynął 27 czerwca 2012 r., a skoro z powództwem wystąpił w dniu 7 stycznia 2013 r., to wobec powyższego Sąd trafnie uznał, że roszczenie to uległo przedawnieniu. Ani treść art. 676 k.c. ani też przytoczone przez apelującego orzecznictwo nie stawiają wymogu aby oświadczenie to mogło być skutecznie złożone dopiero po objęciu w posiadanie dzierżawionej rzeczy przez wydzierżawiającego.

Już chociażby z wyżej przedstawionych przyczyn oddalenie powództwa przez Sąd Okręgowy należy uznać za trafne a apelację w tej części za niezasadną i jako taką podlegającą oddaleniu (art. 385 k.p.c.), dlatego dalej idące rozważania celem ustosunkowania się do zarzutów podniesionych w apelacji w istocie są zbędne.

Tym niemniej jak wynika z wyżej przedstawionych uwag – Sąd Okręgowy dokonał także merytorycznej oceny roszczeń dochodzonych przez powoda, w oparciu o art. 676 k.c. w zw. z art. 694 k.c., dlatego także Sąd Apelacyjny skrótkowo odniesie się do tej kwestii i podniesionych w związku z tym zarzutów.

Tak jak wskazał Sąd Okręgowy, zgodnie z art. 676 k.c. w zw. z art. 694 k.c. nakłady na przedmiot dzierżawy podlegają zwrotowi nie według wydatkowanych na nie kwot, lecz tylko o tyle, o ile zwiększają wartość nieruchomości. Wbrew stanowisku przedstawionemu w apelacji oraz jej zarzutom, zasadnie przyjął Sąd I instancji, że powód nie zgłosił dowodów zmierzających do wykazania, że skutkiem poniesienia przez niego nakładów był wzrost wartości nieruchomości pozwanego i nie wykazał także wysokości tego wzrostu, ograniczył się jedynie do sformułowania w pozwie twierdzenia, że poniósł wymienione w pozwie koszty, lecz także nawet wysokości tych kwot nie udowodnił. Zgodnie z zasadą rozkładu ciężaru dowodu, to na powodzie jako na podmiocie dochodzącym zwrotu nakładów (art. 6 k.c.), a nie na stronie pozwanej, spoczywał ciężar wykazania okoliczności, że skutkiem poniesienia przez powoda nakładów był wzrost wartości nieruchomości pozwanego. Ponadto do ustalenia wartości tych nakładów, które należy obliczać nie wprost (tak jak czyni to powód) jako kwoty wydatkowane przez powoda, ale jako ich równowartość znajdującą pokrycie we wzroście wartości nieruchomości w chwili jej wydania właścicielowi, niezbędne są wiadomości specjalne, czyli koniecznym był wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego, przede wszystkim celem wskazania - czy w ogóle wzrosła wartość przedmiotowej nieruchomości na skutek nakładów poczynionych przez powoda, a jeżeli tak – to biegły powinien był wyliczyć wysokość wzrostu tej wartości. Natomiast jak wynika z załączonych zdjęć nieruchomości a zwłaszcza z opisu stanu technicznego budynku (k. 89-90) dokonanego na dzień 12 grudnia 2013 r. w porównaniu ze stanem na 30 grudnia 2005 r., czyli na datę wydania nieruchomości powodowi, na skutek prac wykonanych na zlecenie powoda obiekt został wręcz zdewastowany, naruszona została jego konstrukcja - także ściany nośne. Taki sam obraz zdewastowanej nieruchomości wynika z protokołu oględzin i opisu przedmiotowej nieruchomości z dnia 18 czerwca 2009 r., po dokonanych w marcu 2009 r. podziale geodezyjnym nieruchomości (k.96-99). Jak wynika z treści pisma Starosty Powiatu (...) (k. 100), powód w ogóle nie zwracał się o wydanie pozwolenia na budowę i nie zgłaszał faktu prowadzenia robót na tej działce. Zresztą sam powód przyznał wprost w swych zeznaniach, że w ogóle nie występował o pozwolenie na budowę i nie zgłaszał właściwym organom administracyjnym prowadzenia robót budowlanych na przedmiotowej nieruchomości. Potwierdzili to także świadkowie – pracownicy zatrudnieni przez powoda, że wykonywali prace bez pozwolenia na budowę i bez stosownych planów oraz zezwoleń. Pracownicy ci w większości nie mieli także stosownych uprawnień do wykonywania prac budowlanych bądź instalatorskich. W odniesieniu do tych stwierdzeń, całkowicie nietrafny jest zarzut obrazu art. 1 w zw. z art. 2 k.p.c. przez rzekomo przesłankowe rozpoznanie przez Sąd Okręgowy sprawy o charakterze administracyjnym. Sąd I instancji stwierdził jedynie, że stosownie do regulacji zawartej w art. 48 ustawy Prawo budowlane (Dz.U. 2013.1409, j.t.) właściwy organ (administracji) nakazuje w drodze decyzji rozbiórkę obiektu budowlanego lub jego części, będącego w budowie lub wybudowanego bez wymaganego pozwolenia na budowę. Istnieje wprawdzie przewidziana w ust. 2 tego przepisu możliwość tzw. legalizacji samowoli budowlanej, lecz dotyczy to budowli wznoszonej w oparciu o projekt architektoniczny, którego także powód nie posiadał. Zważywszy na fakt, że przedmiotowy obiekt miał charakter obiektu publicznego i prace wykonywane były bez pozwolenia na budowę i bez projektu architektonicznego, zasadnie Sąd Okręgowy wpadkowo zauważył, że budynek ten musiałby być rozebrany, czyli nie przedstawia sobą praktycznie żadnej wartości.

Powód reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika nie zgłosił natomiast stosownego dowodu pozwalającego na ocenę czy sporne nakłady stanowią w istocie ulepszenie wartości nieruchomości pozwanej Gminy, a jeżeli tak – to o ile wzrosła wartość tej nieruchomości. Wbrew zarzutom skarżącego, w ocenie Sądu Apelacyjnego tego rodzaju wnioskiem dowodowym nie jest wniosek zawarty w pozwie, w którym powód napisał jedynie, że wnosi o „powołanie biegłych rzeczoznawców budowlanych” (k. 4 odwr.), nie precyzując przy tym nawet na jaką okoliczność wniosek ten zgłasza. Także pełnomocnik powoda ustanowiony z dnia 18 czerwca 2013r. przez cały czas trwania procesu przed Sądem I instancji stosownego wniosku dowodowego w tym przedmiocie nie zgłosił, mimo, że w kolejnych pismach procesowych swego autorstwa (np. k. 142-144, k. 201-2016, k. 330) składał wnioski dowodowe, z tym, że przede wszystkim były to wnioski o dopuszczenie dowodów z zeznań świadków oraz z dokumentów, w tym także w postaci faktur, natomiast nie zgłosił w żadnym z tych pism wniosku dowodowego o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego.

Sądy obu instancji nie zostały wprawdzie pobawione inicjatywy dowodowej (art. 232 k.p.c.), jak natomiast zgodnie podnosi się w orzecznictwie i na co powołał się także Sąd Okręgowy - nie mają jednak prawa wyręczenia w doborze środków dowodowych i zastępowania zgłaszającej określone dowody strony takimi, które mogłyby prowadzić do poczynienia korzystnych dla niej ustaleń, ani tym bardziej – modyfikowania podstawy faktycznej powództwa, zwłaszcza w sytuacji gdy stronami procesu są przedsiębiorcy, a takim podmiotem jest powód, nadto reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika. Wprawdzie strona pozwana zgłosiła wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego i zakreśliła nawet tezę dowodową, z tym, że jak sama stwierdziła, wniosek ten zgłosiła „z ostrożności procesowej, na wypadek uwzględnienia powództwa” (k. 276-277). Sąd Okręgowy przekonująco przy tym wyjaśnił dlaczego wniosku tego nie uwzględnił. Poza tym, należy podnieść, że w sytuacji gdy Sąd Okręgowy oddalił ten wniosek, pełnomocnik powoda nie zgłosił zastrzeżenia w trybie art. 162 k.p.c.

Zgodnie z art. 162 k.p.c. strony mogą w toku posiedzenia zwrócić uwagę sądu na uchybienia przepisom postępowania, wnosząc o wpisanie zastrzeżenia do protokołu. Stronie, która zastrzeżenia nie zgłosiła, nie przysługuje prawo powoływania się na takie uchybienia w dalszym toku postępowania (chyba, że chodzi o przepisy postępowania, których naruszenie Sąd winien wziąć pod uwagę z urzędu, albo strona uprawdopodobni, że nie zgłosiła zastrzeżeń bez swojej winy, jednak z żadną z tych okoliczności nie mamy do czynienia w tym postępowaniu). Znaczenie regulacji zawartej w art. 162 k.p.c. aktualizuje się w postępowaniu odwoławczym. Jeżeli sąd wyda postanowienie o oddaleniu wniosków dowodowych (tak jak uczynił to Sąd Okręgowy jako pierwszoinstancyjny w tym postępowaniu), strona tego postępowania, w celu skutecznego powoływania się w dalszym jego toku na zarzuty mające podważyć prawidłowość tego rodzaju postanowienia, powinna zgłosić do protokołu zastrzeżenia w trybie art. 162 k.p.c. (tak m. in. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 27 czerwca 2008 r., sygn. akt III CZP 50/08, opubl. OSNC 2009/7-8/103 i w wyroku z dnia 8 kwietnia 2010 r., II PK 127/09, opubl. M.P.Pr. (...) -39).

Strona nie może więc skutecznie zarzucać w apelacji uchybienia przez Sąd I instancji przepisom postępowania, dotyczącego oddalenia wniosków dowodowych, jeżeli nie zwróciła uwagi sądu na to uchybienie (art. 162 k.p.c.).

Dlatego też stwierdzić należy, że apelujący nie mógł skutecznie podnieść przywołanych w apelacji zarzutów, dotyczących oddalenia przez Sąd Okręgowy zgłoszonych wniosków dowodowych opisanych w zarzutach apelacyjnych. Skoro zatem w toku postępowania przed Sądem I instancji pełnomocnik powoda, jak również sam powód, nie wnieśli o wpisanie zastrzeżenia do protokołu w trybie art. 162 k.p.c. o uchybieniu sprowadzającym się, w ich ocenie, do bezzasadnej odmowy dopuszczenia dowodu, tym samym nie mogą skutecznie zarzucać Sądowi I instancji naruszenia wskazanych w apelacji przepisów.

Sąd Apelacyjny jest obowiązany zarzut w tym zakresie pominąć, bez potrzeby dokonywania jego merytorycznej oceny.

Wreszcie podnieść należy, że powód w żaden sposób nie udowodnił (art. 6 k.c.), że poniósł wydatki i to w kwotach opisanych w pozwie, także więc i z tej przyczyny powództwo należało oddalić.

Brak było podstaw do uwzględnienia powództwa w oparciu o wskazany przez pełnomocnika powoda jako podstawa roszczeń art. 676 k.c. w zw. z art. 694 k.c. w zakresie równowartości ruchomości, które powód pozostawił na terenie budowy, a ilości których i wartości także nie udowodnił (art. 6 k.c.)

Niezależnie zatem od zasadnego zarzutu przedawnienia roszczeń powoda (o czym była mowa wyżej), brak jest podstaw do stwierdzenia czy w ogóle, a jeżeli tak – to o ile nakłady poczynione przez powoda na przedmiotowej nieruchomości zwiększyły jej wartość, a tym samym brak było podstaw do uwzględnienia roszczenia o zwrot nakładów objętych pozwem a tym bardziej - także wartości rzeczy ruchomych.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny oddalił apelację jako niezasadną, na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach zastępstwa procesowego należnych stronie pozwanej Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie art. 98 §1 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c.