

Sygnatura akt VIII Ga 145/14

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 czerwca 2014 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie VIII Wydział Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Agnieszka Woźniak (spr.)

Sędziowie: SO Anna Budzyńska

SR del. Aleksandra Wójcik-Wojnowska

Protokolant: st. sekr. sądowy Joanna Witkowska

po rozpoznaniu w dniu 26 czerwca 2014 roku w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.

przeciwko A. Ł.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Centrum w Szczecinie z dnia 20 grudnia 2013 roku, sygnatura akt X GC 103/13

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że nakazuje pozwanemu, aby wydał powodowi dokumentację techniczno-budowlaną otrzymaną od powoda przy zawieraniu umowy określoną jako:

- Dokumentacja techniczna. Projekt budowlany. Branża: budowlana. Obiekt: stajnia. K. lipiec 2000 r. (19 str.);
- Dokumentacja techniczna. Projekt budowlany. Obiekt: Zabudowa zagrodowa dla potrzeb agroturystycznych. K. maj 2000 r. (16 str.);
- Dokumentacja techniczna. Projekt budowlany. Branża: budowlana. Obiekt: Garaże w zabudowie szeregowej. K. maj 2000 (19 str.);
- Budynek mieszkalny D. G.. W., dz. (...). Projekt zagospodarowania aneks nr (...) projekt architektoniczno-budowlany 11 styczeń 2001 r. (40 str.);
- Budynek mieszkalny D. G.. W. dz. (...)Aneks nr (...) projekt architektoniczno-budowlany 15 maj 2001 r. (17 str.);
- Projekt budowlany. Linia napowietrzna 15 kV i słupowa stacja transformatorowa 15 kV/0,4 kV w D.. Sieć rozdzielcza 0,4 kV. Nr działki (...). K., marzec 2001 (27 str.),

oddalając powództwo w pozostałej części;

II. oddala apelację w pozostałym zakresie.

## UZASADNIENIE

Powód (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. złożył pozew przeciwko A. Ł. domagając się zapłaty kwoty 52.084,03 zł z ustawowymi odsetkami od kwot i dat szczegółowo opisanych w pozwie. Żądał nadto wydania przez pozwanego dokumentacji techniczno-budowlanej oraz prawno-finansowej dotyczącej nieruchomości będącej przedmiotem umowy dzierżawy zawartej przez strony, a szczegółowo opisanej w pozwie. Wnosił także o zwrot kosztów postępowania. W uzasadnieniu podniósł, że strony zawarły umowę dzierżawy nieruchomości, po rozwiązaniu której pozwany zobowiązany był przywrócić przedmiot dzierżawy do stanu pierwotnego. Wobec tego, że pozwany opuścił nieruchomość i nie przywrócił jej do stanu sprzed umowy, a także w związku z nienależytym utrzymaniem i brakiem należytej konserwacji urządzeń znajdujących się na dzierżawionym gruncie, skutkującym powstaniem szkody powód wystąpił o zapłatę wskazanego w pozwie odszkodowania. Zlecił on bowiem wykonanie prac prowadzących do przywrócenia przedmiotu dzierżawy do stanu sprzed umowy i w związku z tym poniósł wydatki w wysokości 26.939,06 zł, na która składały się:

- 22.531 zł jako wynagrodzenie za usługę;
- 4.408,06 zł, stanowiąca wynagrodzenie za nadzór nad zleconymi pracami wraz z kosztami delegacji.

Nadto powód poniósł koszty wynikające z braku konserwacji i utrzymywania przez pozwanego we właściwym stanie technicznym urządzeń kotłowni oraz instalacji elektrycznej. Z tego tytułu powód wydatkował 25.144,97 zł.

Wobec tego, że pozwany nie reagował na kierowane do niego wezwania do usunięcia awarii i wykonania obowiązków umownych powód zmuszony był zlecić wykonanie tych prac innym podmiotom i uprawniony jest do żądania zwrotu wydatków poniesionych w tym celu.

Powód wywodził, że nie otrzymał od pozwanego dokumentacji dotyczącej dzierżawionej nieruchomości, pomimo tego, że taka dokumentacja pozwanemu została wydana w dacie zawarcia umowy dzierżawy, a co ma potwierdzenie w protokole zdawczo-odbiorczym. Pozwany nie przekazał również powodowi po zakończeniu dzierżawy dokumentacji nowo przyłączonych mediów. W ocenie powoda dokumentacja ta posiada wartość nie tylko poznawczą, ale przede wszystkim użytkową. Bez niej, w jego ocenie, nie jest możliwa prawidłowa eksploatacja dzierżawionej nieruchomości i urządzeń na niej posadowionych, zwłaszcza w kontekście dokonanych przez pozwanego prac adaptacyjnych.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości. Podniósł, że nie ponosi winy za rozwiązanie umowy dzierżawy, a odpowiada za nie powód. Wywodził, że nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek pogorszenie się stanu nieruchomości, gdyż własnym nakładem podniósł jej wartość. Jego zdaniem nie ma podstaw do obciążenia go kosztami prac remontowych i naprawczych, w tym kosztami nabycia paliwa opałowego, które nie zostały w żaden sposób udowodnione. Nadto w ocenie pozwanego roszczenia powoda są przedawnione.

Wyrokiem z dnia 20 grudnia 2013 roku Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie oddalił powództwo.

Wyrok powyższy Sąd oparł na ustaleniu, że powód jako właściciel nieruchomości położonej w D. zawarł w dniu 20.10.2010 r. umowę o obsługę serwisową i eksploatacyjną urządzeń kotłowni olejowej znajdującej się w budynku rekreacyjno-wypoczynkowym zlokalizowanym na tej nieruchomości. Z tego tytułu ponosił koszty m.in. w lutym oraz w marcu 2011 r.. Nieruchomość stanowiąca własność powoda, a położona w D. była dozorowana w oparciu o umowę zawartą z H. B.. W październiku i grudniu 2010 r. powód nabył olej napędowy grzewczy.

W dniu 21 lutego 2011 r. powód, jako wydzierżawiający, oraz pozwany, jako dzierżawca, zawarli umowę, której przedmiotem była dzierżawa nieruchomości o powierzchni 0,5439 ha, położonej w (...), zabudowana budynkiem

mieszkalno-pensjonatowym o powierzchni użytkowej 498,60 m<sup>2</sup>, budynkiem pensjonatowym ze stajnią o powierzchni użytkowej 1.093,30 m<sup>2</sup>, budynkiem garażowym pięciobokowym o powierzchni 116,10 m<sup>2</sup> oraz budynkiem gospodarczym o powierzchni użytkowej 14,20 m<sup>2</sup>. Dzierżawca był uprawniony do wykonania adaptacji budynku stajni, przy czym koszty z tym związane miał ponieść we własnym zakresie i na własne ryzyko. W przypadku rozwiązania umowy dzierżawy ze skutkiem natychmiastowym dzierżawca zobowiązany był, w terminie 2 miesięcy od daty jej rozwiązania, przywrócić nieruchomości do stanu poprzedniego.

Dzierżawca zobowiązał się do utrzymywania na własny koszt przedmiotu dzierżawy przez okres jej trwania w taki sposób, aby jego poszczególne składniki nie ulegały pogorszeniu, z wyjątkiem pogorszenia wynikającego z normalnego zużycia rzeczy. Dzierżawca miał prowadzić bieżącą konserwację budynków i budowli oraz urządzeń wchodzących w skład przedmiotu dzierżawy na swój koszt z częstotliwością wynikającą z zasad ich prawidłowego użytkowania oraz prowadzenia ksiąg obiektów budowlanych. Powtórzono przy tym, że nakłady inwestycyjne związane z przedmiotem działalności będzie ponosił dzierżawca na swój koszt i ryzyko.

W przypadku ustania stosunku prawnego nawiązanego przedmiotową umową, dzierżawca był zobowiązany do zwrotu przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym w terminie 2 miesięcy od dnia jego ustania.

W dniu 24 lutego 2011 r. powód przekazał pozwanemu dokumentację techniczną i zdjęciową dotyczącą przedmiotu dzierżawy.

W sierpniu 2011 r. pozwany zażądał od powoda obniżenia czynszu dzierżawnego powołując się na wystąpienie wad w przedmiocie dzierżawy. Wskazywał na nieszczelności dachu oraz brak właściwego dojazdu do nieruchomości.

W odpowiedzi na powyższe żądanie powód zaprzeczył, aby przedmiot dzierżawy był obciążony wadami oraz że pozwany posiadał pełną wiedzę o położeniu nieruchomości i jej powiązań drogowych. Zarzucił przy tym pozwanemu, że zaprzestał opłacania podatku od nieruchomości.

Jednocześnie powód zaproponował obniżenie czynszu pod warunkiem zapłaty przez pozwanego zaległości z tego tytułu i dostarczeniu dokumentów.

We wrześniu 2011 r. budynek zlokalizowany na nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy posiadał ganek z zadaszeniem.

W piśmie z 31 października 2011 r. pozwany złożył oświadczenie o wypowiedzeniu umowy dzierżawy w trybie natychmiastowym i zażądał odbioru przedmiotu dzierżawy. W uzasadnieniu A. Ł. podniósł, że wypowiedzenie jest konsekwencją nieusunięcia przez powoda zgłoszonych wad przedmiotu dzierżawy. Wywodził, że przez nieszczelności pokrycia dachowego woda dostaje się do wnętrza budynków co uniemożliwia wykorzystywanie ich zgodnie z przeznaczeniem. Nadto wskazał, że nieruchomość nie posiada odpowiedniego dojazdu oraz że wytyczenie drugiej nitki gazociągu przez nieruchomość istotnie obniża jej wartość użytkową.

Powód w piśmie z dnia 4 listopada 2011 r. zawarł oświadczenie o rozwiązaniu umowy dzierżawy bez zachowania terminu wypowiedzenia. Wyjaśnił, że uiszczona przez dzierżawcę kaucja została wykorzystana na pokrycie zaległości czynszowych, a pozwany kaucji w terminie umownym nie uzupełnił. Nadto powołał się na brak zapłaty bieżącego czynszu, podatku oraz ubezpieczenia budynków. W piśmie przypomniano, że pozwany ma obowiązek doprowadzić nieruchomość do stanu poprzedniego oraz utrzymywać ją i konserwować do momentu jej zwrotu.

W listopadzie 2011 r. powód wzywał pozwanego do zadeklarowania daty wydania przedmiotu dzierżawy. Jednocześnie zwracał mu uwagę, że nieruchomość powinna zostać przywrócona do stanu sprzed zawarcia umowy. Wystąpił o przekazanie dokumentacji dotyczącej dzierżawionej nieruchomości i oczekiwał informacji w jaki sposób nieruchomość jest dozorowana i ogrzewana. W grudniu 2011 r. powód wzywał pozwanego do wydania wszystkich

kluczy do nieruchomości, informował go, że nie usunął z przedmiotu dzierżawy swoich rzeczy. W związku z powyższym wezwał A. Ł. do natychmiastowego zwrotu przedmiotu dzierżawy po opróżnieniu i uporządkowaniu budynków.

Od grudnia 2011 r. powód zatrudnił osobę, której powierzył dozоровanie nieruchomości położonej w D.. Osoba ta zamieszkiwała w budynku znajdującym się na dozоровanym terenie. Nieruchomości, w której zamieszkiwał dozorca należało zapewnić ogrzewanie. Dlatego część instalacji grzewczej, w której występowały przecieki została odcięta, w taki sposób aby ogrzewać część mieszkalną.

W grudniu 2011 r. został sporządzony, po przeprowadzeniu oględzin kotłowni olejowej, protokół konieczności opisujący stwierdzone nieprawidłowości i uszkodzenia. Wskazano w nim m.in., że z uwagi na zużycie eksploatacyjne konieczna jest pilna wymiana dwóch odpowietrzników obiegu grzewczego, stwierdzono nieszczelność przepony wynikającą ze zużycia eksploatacyjnego, również tą przyczynę wskazano jako prowadzącą do uszkodzenia zaworu bezpieczeństwa 3 bar 1 na obiegu C.O.

W związku z remontem kotłowni powód został obciążony należnością w wysokości 3.195,54 zł, a także kosztami wymiany automatu palnikowego w wysokości 455,10 zł.

Powód otrzymał informacje o kosztach elementów niezbędnych do zapewnienia prawidłowej pracy kotłowni. O poniesionych przez powoda kosztach został powiadomiony pozwany. W grudniu 2011 r. powódka zakupiła olej opałowy za kwotę 4.330 zł.

W dniu 8 grudnia 2011 r. przedmiot dzierżawy został wydany powodowi. W protokole z odbioru dokonano opisu stanu budynków, w protokole wymieniono rynny i rury spustowe. Pozwany zgodził się, aby do zawartych przez niego umów o dostawę mediów i wywóz odpadów przystąpił powód.

W grudniu 2011 r. powód i K. Ł. zawarli umowę o dzieło, której przedmiotem było naprawienie uszkodzonej instalacji elektrycznej. Szczegółowy zakres prac został określony w załączniku do umowy. Strony ustaliły wynagrodzenie w kwocie 1.101,27 zł brutto.

Przedstawiciele powoda dokonali 13 stycznia 2012 r. oględzin nieruchomości położonej w miejscowości D., w ramach których stwierdzili, że pozwany nie usunął wszystkich rzeczy z pomieszczeń i nie wydał dokumentacji dotyczącej nieruchomości.

W styczniu 2012 r. powód zawiadomił pozwanego, że dostawca energii elektrycznej poinformował go, iż nie zostały wykonane polecenia pokontrolne dotyczące nieruchomości, którą pozwany dzierżawił. Wobec tego, że pozwany był zobowiązany do ich wykonania powód wezwał go do przeprowadzenia koniecznych czynności pod rygorem zlecenia ich wykonania podmiotowi trzeciemu na koszt pozwanego.

W lutym 2012 r. powód ponownie wyznaczył pozwanemu termin na przywrócenie nieruchomości do stanu sprzed umowy, przy czym określił mu zakres czynności, których wykonania oczekuje.

W lutym i marcu 2012 r. powód zlecił usunięcie przecieków i w związku z tym został obciążony zapłatą należności w kwocie 492 zł.

W listopadzie 2012 r. powód wezwał pozwanego do zwrotu poniesionych kosztów na przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego w wysokości 30.589,70 zł. Zażądał zwrotu wydanej pozwanemu dokumentacji technicznej, zdemontowania przez pozwanego reklam oraz wydania kluczy. Do pisma załączono specyfikację wykonanych prac i żądanych dokumentów oraz polecenia przejazdów służbowych.

W grudniu 2012 r. powód wzywał pozwanego do zapłaty zaktualizowanej o dodatkowe koszty należności, stanowiącej poniesioną przez nią szkodę w związku z brakiem przywrócenia dzierżawionej nieruchomości do stanu poprzedniego i brakiem odpowiedniego utrzymania oraz konserwacji przedmiotu dzierżawy. Do wezwania załączono kolejną fakturę wystawioną przez A. S. za przeprowadzenie remontu instalacji C.O.

Przystępując do rozważań Sąd wskazał, że powództwo okazało się bezzasadne.

Roszczenie o zapłatę opiera się na treści art. 471 k.c. Powód zobowiązany był udowodnić, że pozwany nienależycie wykonał zobowiązanie, że poniósł szkodę w wysokości oznaczonej w pozwie oraz zobowiązany był wykazać, że zachodzi adekwatny związek przyczynowy pomiędzy nienależytym wykonaniem zobowiązania przez pozwanego a szkodą w określonej wysokości.

Zdaniem Sądu Rejonowego materiał dowodowy uzasadnia jedynie twierdzenie, że pozwany nie wykonał w pełnym zakresie obowiązku wynikającego z umowy, a polegającego na doprowadzeniu dzierżawionej nieruchomości do stanu sprzed zawarcia umowy dzierżawy. Rozwiązanie umowy stanowiło okoliczność bezsporną. Bez znaczenia zaś pozostawało dla rozstrzygnięcia, czy doszło do tego w wyniku oświadczenia złożonego przez powoda, czy przez pozwanego. Zdaniem Sądu okoliczności sprawy prowadzą do wniosku, że pozwany zobowiązany był do przywrócenia przedmiotu dzierżawy do stanu poprzedniego tj. istniejącego w dacie zawarcia umowy, jednak przeprowadzone dowody nie potwierdzają, że szkoda wynikająca z tego zaniechania wynosi wartość przedstawioną w pozwie. Przede wszystkim powód nie wykazał, że poniesione przez niego wydatki były konieczne dla doprowadzenia przedmiotu dzierżawy do stanu sprzed zawarcia umowy dzierżawy nieruchomości. Materiał dowodowy w postaci protokołu wydania jej pozwanemu oraz dokumentacja zdjęciowa prezentuje jedynie jej stan zewnętrzny o pewnym stanie ogólności. Pozwany nie był zobowiązany do zwrotu wszelkich kosztów związanych z doprowadzaniem nieruchomości do stanu pożądanego przez powoda, ale jedynie kosztów celowych, a przy tym niezbędnych dla osiągnięcia umownie oznaczonego rezultatu. Zatem ewentualne wydatki powinny być ekonomicznie i funkcjonalnie uzasadnione dla przeprowadzenia określonych prac rozbiórkowych oraz odtworzeniowych. Stwierdzenie zaś jaki był konieczny zakres czynności zmierzających do przywrócenia substancji nieruchomości do stanu sprzed zawarcia umowy dzierżawy wymagał wiadomości specjalnych, a zatem uzasadnione było jego zbadanie przez biegłego sądowego. Również w odniesieniu do wyceny koniecznych prac remontowych uzasadnione było odwołanie się do wiadomości specjalnych. Przy pomocy dowodu z opinii biegłego należało udowodnić, że poniesione wydatki były uzasadnione, że mieszczą się one w przeciętnych kosztach robocizny oraz cen materiałów, że nie były wygórowane, a zatem niewspółmierne do stawek obowiązujących na rynku lokalnym w dacie realizacji prac remontowych. Obowiązek dowodzenia powyższych okoliczności spoczywał, stosownie do reguł rozkładu ciężaru dowodu opisanych w art. 6 k.c., na powodzie.

Pozwany był odpowiedzialny za przywrócenie przedmiotu dzierżawy do stanu sprzed zawarcia umowy dzierżawy, a także odpowiadał za pogorszenie się dzierżawionych nieruchomości, ale nie była to odpowiedzialność absolutna o nieograniczonym charakterze. Nie ma podstaw, aby przypisać mu odpowiedzialność za zużycie przedmiotu dzierżawy będące normalną konsekwencją jego użytkowania. Zużycie wynikające z normalnej eksploatacji ma swój ekwiwalent z opłacie czynszowej. Stosownie do § 14 ust. 4 umowy dzierżawy (k. 36) pozwany nie ponosił odpowiedzialności za zużycie przedmiotu dzierżawy będące następstwem prawidłowego używania i utrzymywania zgodnie z umową.

Jeśli powód wywodził, że przedmiot dzierżawy uległ zużyciu w związku z jego nieprawidłową eksploatacją, to powinien był tą okoliczność udowodnić. Naprowadzone dowody do takiego wniosku nie prowadzą. Sąd zauważył, że część przypisywanej pozwanemu odpowiedzialności za szkodę obejmuje właśnie następstwa normalnego korzystania z rzeczy. Odnosi się to do zużycia elementów kotłowni. Jak wynika z protokołu konieczności potrzeba wymiany dwóch odpowietrzników obiegu grzewczego, zaworu bezpieczeństwa oraz naczynia przeponowego 2001 wynikała właśnie ze zużycia eksploatacyjnego. Zużycie eksploatacyjne wynika z korzystania z rzeczy zgodnie z jej przeznaczeniem. Nie można zatem żądać, aby pozwany poniósł koszty z tym związane. W odniesieniu do uszkodzenia automatu palnikowego S. T. 802.2 Sąd wskazał, że zostało ono sklasyfikowane jako „trudne do zdefiniowania”. Powód nie wyjaśnił dlaczego wobec tego zapisu uważa, że kosztami jego wymiany należy obciążyć pozwanego. Na gruncie danych zamieszczonych w fakturze VAT nr (...) nie można ustalić co obejmował remont instalacji C.O., jaki był jego zakres oraz ewentualnie jakie okoliczności uzasadniały obciążenie kosztami naprawy pozwanego. Materiał dowodowy sprawy nie potwierdził w stopniu dostatecznym zasadności zakupu oleju opałowego, jako niezbędnego dla ogrzewania przedmiotu dzierżawy w okresie, w którym obowiązek ten spoczywał na pozwanym.

Sądu Rejonowego nie przekonały również twierdzenia i zgłoszone na ich poparcie dowody związane z roszczeniem o naprawienie szkody wynikającej z nieprzywrócenia przez pozwanego przedmiotu dzierżawy do stanu sprzed zawarcia umowy.

Sąd dał wiarę zeznaniom Prezesa Zarządu powodowej spółki (...), że pozwany nie doprowadził w pełnym zakresie przedmiotu dzierżawy do stanu sprzed zawarcia umowy z dnia 21 lutego 2011 r., jednak wskazał, że bez wiadomości specjalnych nie sposób zweryfikować, czy zakres prac wykonanych na zlecenie powoda odpowiadał zakresowi koniecznemu dla doprowadzenia przedmiotu dzierżawy do stanu poprzedniego. W tym zakresie Sąd nie był ani zobowiązany ani uprawniony do prowadzenia postępowania dowodowego z urzędu. Żaden z dokumentów nie pozwala ustalić, jakie parametry posiadały zakupione rury spustowe i czy odpowiadały one zamontowanym na budynku w dacie podpisania umowy dzierżawy. Podobne uwagi Sąd sformułował w odniesieniu do izolacji fundamentów, lampy zewnętrznej, które zostały opisane w protokole odbiorczym z wykonania prac remontowo-odtworzeniowych. W zakresie kosztów nadzoru nad wyborem wykonawcy, uzgodnieniem zakresu prac i warunków udzielenia zlecenia robót na nieruchomości w D. (k. 159-160) nie wykazano, że ustalone wynagrodzenie mieści się w granicach uzasadnionych stawkami obowiązującymi na rynku. Powód nie wyjaśnił także na czym polegała nieprawidłowa eksploatacja budynku dzierżawionego przez pozwanego, która spowodowała konieczność przeprowadzenia naprawy instalacji elektrycznej, o której stanowi umowa z 15.12.2011 r. Zatem powód nie wykazał wysokości szkody, której naprawienia się domagał poprzez zapłatę kwoty wskazanej w pozwie.

Ponadto zdaniem Sądu Rejonowego roszczenia powoda o zapłatę nie są uzasadnione także na gruncie przepisu art. 415 k.c. Naprowadzonymi w sprawie dowodami powód nie udowodnił, aby pozwany podjął czynności, które można zakwalifikować jako czyn niedozwolony. W tym zakresie pozew nie zawiera nawet przytoczeń faktycznych. Dla wykazania odpowiedzialności odszkodowawczej A. Ł. opartej na przywołanym przepisie koniecznym było wykazanie przez powoda jej przesłanek. Przeprowadzone zaś w sprawie dowody nie potwierdzają, aby wystąpiły zdarzenia rodzące odpowiedzialność deliktową pozwanego.

W odniesieniu do żądania wydania dokumentów opisanych w pozwie podstawę prawną stanowił przepis art. 222 § 1 k.c. Warunkiem skuteczności powództwa windykacyjnego jest posiadanie rzeczy przez pozwanego. Dlatego powód, stosownie do art. 6 k.c. zobowiązany był udowodnić, że pozwany posiadał opisane w pozwie dokumenty. Tymczasem na gruncie materiału dowodowego można jedynie ustalić, że część żądanej dokumentacji pozwany uzyskał od powoda w dacie sporządzenia protokołu wydania mu przedmiotu dzierżawy (k. 41-61) tj. 24.02.2011 r. Nie ma dowodów, aby pozwany te dokumenty posiadał w dacie wyrokowania. Natomiast w odniesieniu do dokumentów przekazanych pozwanemu, a opisanych w protokole zdawczo-odbiorczym z dnia 24.02.2011 r. (k. 49), możliwe jest ich uzyskanie przez powoda, albowiem stanowią one zasoby właściwych organów administracji.

W odniesieniu do dokumentów, których powód nie przekazał pozwanemu, a które zostały wytworzone w okresie trwania umowy dzierżawy i wskazują pozwanego jako uczestnika stosunków cywilnoprawnych, bądź adresata decyzji administracyjnych, to Sąd nie dostrzegł obowiązku ustawowego ani umownego, który nakazywałby pozwanemu ich przekazanie powodowi.

Z tych przyczyn Sąd oddalił powództwo i orzekł o kosztach na podstawie art. 98 k.p.c.

Wyrok powyższy zaskarżył powód, zarzucając:

- błąd w ustaleniach faktycznych, przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia, w szczególności poprzez brak odniesienia się do stanu nieruchomości w momencie jej zwrotu, w tym zmian, jakie w substancji budynku stajni dokonał pozwany i jakie istniały w dacie zwrotu nieruchomości oraz stanu kotłowni i instalacji przed i w dacie zwrotu nieruchomości. Błąd ów wynikał z braku uwzględnienia całości materiału dowodowego, mylnej, niekompletnej i nielogicznej analizy i oceny poszczególnych dowodów.

- nierozpoznanie przez Sąd Rejonowy istoty sprawy poprzez: brak odniesienia się do istoty szkody zgłoszonej przez powoda, a polegającej na konieczności poniesienia nakładów na przywrócenie elementów budynku stajni, w tym kotłowni i instalacji wewnętrznych do stanu poprzedniego. W szczególności dotyczących: usunięcia ścianek działowych, zamurowania otworów w ścianach budynku powstałych w wyniku wstawienia przez pozwanego nowych drzwi i zainstalowaniu ganku i wiaty, a następnie ich demontażu; docieplenia i zabezpieczenia zniszczonej ściany zewnętrznej budynku stajni po zdemontowaniu wiaty i ganku oraz jego podbudowy; uzupełnienia otworów pozostałych po zdemontowanej przez dzierżawcę wiacie; wyremontowaniu i postawieniu lampy zewnętrznej; ponownego zamontowania rur spustowych; naprawienia pieca oraz instalacji grzewczej, które na dzień przekazania nieruchomości powodowi (tj. na dzień 8 grudnia 2011 r.) pozostawały niesprawne i wymagały natychmiastowej naprawy;

Skarżący zarzucił także dokonanie przez Sąd oceny prawnej roszczenia bez oparcia jej o właściwie ustaloną podstawę faktyczną dotyczącą stanu nieruchomości w momencie zwrotu przedmiotu dzierżawy, jaka wynikała ze zgromadzonego w sprawie i dopuszczonego przez Sąd materiału dowodowego. W szczególności z dokumentacji zdjęciowej, załącznika do protokołu zwrotnego przekazania nieruchomości z dnia 8.12.2011 i pism kierowanych przez powoda do pozwanego, dokonanie przez Sąd ustalenia, że szkoda wynikająca z zaniechań pozwanego wprawdzie miała miejsce, ale nie odpowiada ona wartości przedstawionej w pozwie (str. 10 uzasadnienia). Tym samym zdaniem Sądu, pomimo dołączonego przez powoda materiału dowodowego, a także wiedzy wynikającej z doświadczenia życiowego i logicznego wnioskowania błędne przyjęcie przez Sąd, że szkoda wynosi „zero”, a nie jest np. wartością pośrednią: większą od „zera” i mniejszą od poniesionych przez powoda wydatków.

Apelujący zarzucił również naruszenie art. 233 k.p.c. poprzez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów oraz dokonanie nieprawidłowej i sprzecznej z doświadczeniem życiowym oraz zasadami logiki oceny zgromadzonych w sprawie dowodów na okoliczność braku powstania po stronie powoda szkody w określonej wysokości będącej konsekwencją działań i zaniechań pozwanego - przy jednoczesnym przyznaniu przez Sąd, że pozwany, wbrew zapisom umowy, nie przywrócił dzierżawionej nieruchomości do stanu poprzedniego, naruszenie art. 230 k.p.c. poprzez brak uznania przez Sąd faktów przedstawionych przez powoda za przyznane przez pozwanego. Pozwany bowiem w odpowiedzi na pozew, poza gołosłownym i ogólnym stwierdzeniem, nie odniósł się do roszczeń powoda tj. zwrotu kosztów przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego i zwrotu wydanej dokumentacji i nie przedstawił żadnych dowodów i kontrdowodów na te okoliczności.

Zarzucono także naruszenie art. 6 k.c. w zw. z art. 230 - 233 k.p.c. a tym samym naruszenie zasady kontradiktoryjności i równego traktowania stron, poprzez przyjęcie przez Sąd, że w postępowaniu cywilnym ciężar dowodu spoczywa wyłącznie na powodzie, i to nawet w sytuacji gdy, powód udokumentował swoje roszczenie i poniesione wydatki, a pozwany nie podniósł żadnych konkretnych zarzutów, w tym co do wysokości szkody i nie wykazał żadnej inicjatywy dowodowej oraz art. 212 k.p.c. poprzez brak jakiegokolwiek dążenia ze strony Sądu do uzyskania od powoda uzupełniających wyjaśnień lub dowodów na poparcie dochodzonych roszczeń oraz wyjaśnienia spornych okoliczności sprawy. Sąd nie pouczył także powoda o konieczności uzupełnienia materiału dowodowego mimo, że nie był on reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika. Zarzut ten jest tym bardziej zasadny, że otwarcie i zamknięcie rozprawy nastąpiło w jednym terminie, a Sąd swoje wątpliwości i zastrzeżenia do materiału dowodowego powoda, ujawnił dopiero w uzasadnieniu (brak pytań pod adresem powoda - protokół rozprawy z dnia 13.12.2013 r.);

Apelujący podniósł także naruszenie art. 232 k.p.c. poprzez brak przeprowadzenia z urzędu, dowodu z opinii biegłego o specjalności ogólnobudowlanej i sanitarnej (instalacje grzewcze) na okoliczność zasadności i wysokości poniesionych przez powoda nakładów na przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego, mimo że jak wynika z uzasadnienia Sąd od samego początku uznawał za celowe skorzystanie z wiadomości specjalnych. Sąd dopiero w uzasadnieniu, zarzucił powodowi, że oczekiwał udokumentowania przez powoda szkody na podstawie wiadomości specjalnych (opinia biegłego). Tymczasem powód nie miał żadnych wątpliwości co do istnienia po jego stronie szkody, prawidłowości podjętych działań w celu przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego i co do wysokości zgłoszonego roszczenia, tym bardziej, że przedstawił szereg innych dowodów na poparcie swych twierdzeń i poniósł

określone wydatki. Jednocześnie Sąd, bez skorzystania z wiadomości specjalnych, wbrew prezentowanej potrzebie powołania biegłego, samodzielnie dokonał oceny zgromadzonych dowodów i uznał ich bezzasadność na okoliczności podniesione w pozwie;

Zarzucono naruszenie art. 471 k.c. poprzez przyjęcie, że powód nie udowodnił roszczenia co do wysokości szkody, a także nie wykazał związku przyczynowego pomiędzy zachowaniem i zaniechaniami pozwanego, a koniecznością dokonania napraw, w celu przywrócenia budynku stajni do stanu sprzed daty zawarcia umowy dzierżawy tj. do stanu przed dokonaniem w nim zmian i przeróbek przez pozwanego, a także w zakresie koniecznych napraw w kotłowni i instalacji na nieruchomości umożliwiających ich ponowne prawidłowe funkcjonowanie oraz naruszenie art. 415 i nast. k.c. poprzez przyjęcie, że brak jakiejkolwiek staranności w dokonaniu zwrotu przedmiotowej nieruchomości, niedbalstwo w prawidłowej eksploatacji i użytkowaniu powierzonej substancji budynku (w tym kotłowni i instalacji), brak prawidłowego nadzoru nad nieruchomością co skutkowało kradzieżami dokonanymi przez własnych ochroniarzy pozwanego, a także brak jakiegokolwiek współdziałania z powodem oraz brak jakiejkolwiek reakcji i odpowiedzi przez pozwanego na wielokrotne pisma powoda (zarówno przed dokonaniem zwrotu jak i po) nie są wystarczające do przypisania pozwanemu odpowiedzialności deliktowej za wyrządzone szkody, przy jednoczesnym uznaniu przez Sąd braku wykonania przez pozwanego przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego;

Podnosząc powyższe zarzuty skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku, uwzględnienie powództwa w całości i orzeczenie zgodnie z żądaniem pozwu, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do Sądu Rejonowego celem ponownego rozpoznania, a także o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodów wymienionych w apelacji, jak również o zasądzenie kosztów sądowych, w tym kosztów ewentualnego zastępstwa procesowego wg. norm przepisanych.

W uzasadnieniu apelacji skarżący wskazał, że Sąd przyznał wprawdzie, że zobowiązanie nie zostało przez pozwanego wykonane (przywrócenie nieruchomości do stanu pierwotnego) - ale jednocześnie w ślad za tym ustaleniem nie przeprowadził rzetelnej i logicznie powiązanej analizy złożonych w niniejszej sprawie przez powoda dowodów.

Błąd w ustaleniach faktycznych, przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia, polega w szczególności na braku odniesienia się i braku ustalenia przez Sąd stanu nieruchomości w momencie jej zwrotu, w tym braku wyspecyfikowania przez Sąd zmian, jakie w substancji budynku stajni dokonał pozwany i jakie istniały w dacie zwrotu nieruchomości oraz stanu kotłowni i instalacji przed i w dacie zwrotu nieruchomości. Sąd nie ustalił i nie wskazał, jakich konkretnie elementów nieruchomości pozwany nie przywrócił do stanu poprzedniego i jaki był stan budynku stajni wraz z kotłownią i instalacjami w dniu 8.12.2011 r. Ten błąd Sądu skutkowało przyjęciem nieprawidłowego ciągu logicznego naprowadzającego Sąd do wniosku o braku odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego.

Pozwany był wzywany do wykonania prac w budynku stajni (w tym w zakresie kotłowni i instalacji) oraz do zwrotu posiadanej dokumentacji wielokrotnie. Skoro odmawiał ich wykonania, a nawet odmówił podpisania załączników do protokołu odbioru z dnia 8.12.2011 r., to znaczy, że pozwany miał pełną świadomość istnienia wywołanych przez swe działania szkód w majątku powoda i z całą świadomością unikał jakichkolwiek działań mających na celu przywrócenie stanu pierwotnego. Stanowisko Sądu musi budzić zastrzeżenia skoro Sąd sam przyznał, że obowiązek pozwanego przywrócenia nieruchomości do stanu pierwotnego istniał. W tej sytuacji jeśli pozwany nie chciał go wykonać sam, to powodowi przysługiwało prawo wykonania określonych czynności na koszt pozwanego, a wykonać je musiał gdyż naraziłby się na zarzut braku dbałości o własny majątek i generowanie dalej idących strat. Przy czym zmiany w substancji nieruchomości powstały ewidentnie z przyczyn leżących po stronie pozwanego

Powód wskazał również, że wcześniej niektórych szkód nie mógł ustalić. Jak na przykład przyczyn niesprawności pieca olejowego, których początkowo w ogóle nie można było sprawdzić ze względu na brak oleju w zbiorniku, a także wszystkich miejsc przecieków w instalacji c.o., która jest ukryta w ścianach. Pozwany wcześniej nie zgłaszał żadnych usterek odnośnie pieca i instalacji w budynku stajni. Nieruchomość przejął w posiadanie także w okresie zimowym, w miesiącu lutym 2011 r. Budynek miał wówczas sprawny piec i instalację grzewczą oraz napełniony zbiornik paliwa. Powód ogrzewał zakupionym olejem początkowo tylko część budynku, gdyż wraz z awaryjnym



uruchomieniem pieca pojawiły się liczne wycieki w instalacji w budynku stajni i restauracji wynikające z braku ciągłego ogrzewania nieruchomości przez pozwanego. Powód usunął w pierwszej kolejności widoczne przecieki i uruchomił ogrzewanie w możliwym technicznie zakresie tj. tam gdzie instalacja była szczelna (dowód nr 32-34), a następnie w celu przywrócenia ogrzewania na całą nieruchomość powód musiał wpierw ustalić miejsca pozostałych przecieków i dopiero te instalacje w budynku stajni i restauracji naprawić, stąd też w ramach niniejszego pozwu, żądanie zwrotu kosztów naprawy tej instalacji. Powód wskazał, że niezależnie od powyższego, zważywszy że pozwany miał przywrócić stan poprzedni nieruchomości, z czym zgodził się również Sąd, to nie ma znaczenia czy nieruchomość była w całości czy tylko częściowo ogrzewana. Pozwany w dacie objęcia nieruchomości w posiadanie w lutym 2011 r. obejmował sprawny piec olejowy wraz ze sprawną instalacją c.o. oraz uzupełniony zbiornik paliwa olejowego i tak samo sprawną instalację, piec i uzupełniony zbiornik paliwa powinien zwrócić powodowi w momencie zwrotu nieruchomości.

Skarżący wskazał również, że stawianie przez Sąd powodowi zarzutu, że być może udałoby się wykonać te prace taniej jest bezzasadne. Jeśli pozwany miał takie możliwości, to mógł z nich skorzystać i przy okazji wykonać swe umowne zobowiązanie wobec powoda. Jeśli tego nie zrobił, to powinien on ponieść skutki tego, że powód korzystając z dostępnych mu miejscowych wykonawców wykonał te prace według miejscowych powszechnie obowiązujących, a nie bliżej nieokreślonych nadzwyczajnych stawek.

Nie można uznać za nieuzasadnione również kosztów prowadzenia nadzoru, w tym dojazdu przedstawicieli powoda do nieruchomości, którzy musieli wielokrotnie dokonać czynności sprawdzenia stanu nieruchomości i protokolarnego przejęcia nieruchomości od pozwanego, a następnie odbioru robót od wykonawcy.

Powód podkreślił, że niezależnie od powyższego powód nawet jeśli by zdaniem Sądu część kwot nie była udowodniona, to nie może to przesądzać o pozostałej części roszczenia, której zdaniem powoda nie ma podstaw podważać.

Powód wskazał również, w zakresie argumentacji Sądu odnośnie braku wniosku o powołanie dowodu z opinii biegłego podkreślił, że Sąd nie wskazał konkretnie, które z żądań powoda nie zostało udowodnione. Skoro jak wynika dopiero z uzasadnienia zaskarżanego wyroku, Sąd miał wątpliwości co do szczegółowości wyjaśnień strony powodowej, niezrozumiałe jest dlaczego nie skorzystał z przysługujących mu zgodnie z treścią 212 k.p.c. uprawnień i nie próbował ich rozwiać w trakcie składanych przez powoda wyjaśnień, zadając stosowne pytania. Powód działał bez profesjonalnego pełnomocnika i nie było przeszkód aby Sąd zasugerował powodowi lub samemu zdecydował o przeprowadzeniu dowodu z opinii biegłego, skoro uznał, że tylko taka opinia byłaby jedynym wiarygodnym dowodem na poparcie zasadności żądań powoda.

Skarżący wskazał, że fakt dokonanych zmian, zniszczeń jest bezsporny, nie było więc uzasadnienia, aby powoływać na tę okoliczność biegłego, skoro stan nieruchomości po wykonaniu tych robót został już przywrócony do tego jaki istniał w dacie podpisania umowy dzierżawy. Podobnie bezsporny jest obowiązek usunięcia wniesionych przez byłego dzierżawcę zmian jakie wprowadził na nieruchomości, co potwierdził również Sąd w uzasadnieniu. Przedstawiając argumenty na rzecz tezy o szczególnym charakterze dowodu z opinii biegłego skarżący wskazał, iż Sąd arbitralnie ustalił - już bez korzystania z wiadomości specjalnych - że brak jest udokumentowanej szkody po stronie powoda.

Powód wskazał, że pozwany ani w odpowiedzi na pozew ani na rozprawie nie kwestionował żadnego dowodu. Stwierdził tylko ogólnie, że powództwo jest bezzasadne. Odnosząc się do twierdzeń pozwanego, powód wskazał, że jeśli nawet pozwany „ulepszył” nieruchomość, to dla własnych potrzeb. Dla powoda te „ulepszenia” były bez znaczenia lub wręcz nieprzydatne.

Zdaniem powoda istnieją podstawy do uznania iż Sąd naruszył jedno z podstawowych zasad procesu tj. zasadę równego traktowania stron oraz zasadę kontrydiktoryjności. W odniesieniu bowiem do powoda, Sąd żądał kolejnych i to nadzwyczajnych dowodów, mimo iż miał możliwość w oparciu o przedstawione dowody i pytania kierowane do powoda rozwiać swe wątpliwości. W odniesieniu natomiast do pozwanego Sąd zadowolili się jego głośnym stwierdzeniem, nie popartym żadnym dowodem.

Sąd również bardzo wyrywkowo zanalizował materiał dowodowy odnośnie żądania powoda w przedmiocie wydania dokumentacji. Uznał, że nie wiadomo co pozwany miał i że z pewnością to utracił. Tym samym nie można zasądzić zwrotu tej dokumentacji. Tymczasem, już choćby z analizy treści protokołu zdawczo odbiorczego zwrotu nieruchomości z dnia 8 grudnia 2011 r. wynika, że sam pozwany przyznaje fakt posiadania tej dokumentacji i zobowiązuje się do jej wydania w terminie do dnia 31 grudnia 2011 roku. Dokonuje pisemnie takiego zobowiązania, mimo że odmawia podpisania samego załącznika do protokołu zdawczo odbiorczego, w którym brakująca dokumentacja została wyszczególniona. Ta okoliczność uszła uwagi Sądu.

Odnosząc się do naruszenia 415 k.c. skarżący wskazał, że skoro Sąd ustalił, że pozwany nie wykonał w pełnym zakresie obowiązku wynikającego z umowy polegającego na doprowadzeniu dzierżawionej nieruchomości do stanu sprzed zawarcia umowy to takie ustalenie pociąga za sobą także odpowiedzialność deliktową. Pozwany naruszył wzorzec „sumiennego kupca i przedsiębiorcy” i nie wykazywał żadnej aktywności zarówno na etapie przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego, a później w udowodnieniu swych twierdzeń, to Sąd przyznając, że zobowiązanie nie zostało przez pozwanego wykonane - jednocześnie, nie dokonał ustalenia stanu faktycznego w zakresie stanu zwracanej nieruchomości oraz nie przeprowadził rzetelnej i logicznie powiązanej analizy złożonych w niniejszej sprawie przez powoda dowodów i bezpodstawnie nie dał im wiary, co skutkowało oddaleniem powództwa i to w całości.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja okazała się uzasadniona jedynie w części.

Sąd Rejonowy w przeważającej większości prawidłowo ustalił stan faktyczny sprawy, co dotyczy min. ustaleń w zakresie faktu zawarcia umowy dzierżawy i jej rozwiązania, rodzaju i zakresu modernizacji dokonanych przez pozwanego na nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy, zgłaszanych wad, złożonych przez obie strony oświadczeń o rozwiązaniu umowy, faktu dozoru nieruchomości oraz wydania pozwanemu określonej dokumentacji. W tym zakresie Sąd Okręgowy ustalenia te podziela i czyni je podstawą własnego rozstrzygnięcia.

Niepełne są natomiast ustalenia Sądu co do zakresu praw, a w szczególności obowiązków stron umowy dzierżawy, zwłaszcza po jej rozwiązaniu, w części w jakiej umowa ta zakładała przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego.

Błędnie również Sąd ocenił powinności powoda związane z żądaniem windykacyjnym dotyczącym dokumentów. Oddalenie powództwa o wydanie części dokumentacji zostało oparte na nietrafnym założeniu, iż powód powinien udowodnić, że pozwany znajduje się w posiadaniu tych dokumentów.

Przystępując do rozważań należy odnieść się w pierwszej kolejności do tych zarzutów apelacji, których uwzględnienie doprowadziło do zmiany zaskarżonego wyroku przez Sąd Okręgowy.

Powód domagał się w pozwie wydania po pierwsze dokumentacji pobranej przez pozwanego, wymienionej w protokole zdawczo – odbiorczym z dnia 24 lutego 2011 roku, a po drugie – dokumentacji wytworzonej i podpisanej przez pozwanego w czasie trwania umowy dzierżawy.

Oceniając powyższe żądanie Sąd wskazał, że warunkiem skuteczności powództwa windykacyjnego jest posiadanie rzeczy przez pozwanego, a zatem powód w myśl art. 6 k.c. powinien był udowodnić, że pozwany posiada przedmiotowe dokumenty. Zdaniem Sądu Rejonowego nie było w sprawie dowodów na ich posiadanie przez pozwanego w dacie wyrokowania. Ponadto Sąd wskazał, że powód może sam uzyskać dokumenty wskazane w protokole zdawczo – odbiorczym z 24 lutego 2011 roku, bowiem stanowią one zasoby właściwych organów administracji, a co do dokumentów wytworzonych przez pozwanego w czasie trwania umowy dzierżawy, to nie istnieje po stronie pozwanego obowiązek ustawowy ani umowny do ich wydania.

Należy podkreślić, że powód naprowadził dowody wskazujące, iż pozwany znajduje się w posiadaniu następujących dokumentów: dokumentacja techniczna. Projekt budowlany. Branża: budowlana. Obiekt: stajnia. K. lipiec 2000 r. (19 str.); dokumentacja techniczna. Projekt budowlany. Obiekt: Zabudowa zagrodowa dla potrzeb agroturystycznych. K. maj 2000 r. (16 str.); dokumentacja techniczna. Projekt budowlany. Branża: budowlana. Obiekt: Garaże w zabudowie szeregowej. K. maj 2000 (19 str.); budynek mieszkalny D. Gm. W., dz. (...). Projekt zagospodarowania aneks nr (...) projekt architektoniczno-budowlany 11 styczeń 2001 r. (40 str.); budynek mieszkalny D. Gm. W. dz. (...) Aneks nr (...) projekt architektoniczno-budowlany 15 maj 2001 r. (17 str.); projekt budowlany. Linia napowietrzna 15 kV i słupowa stacja transformatorowa 15 kV/0,4 kV w D.. Sieć rozdzielcza 0,4 kV. Nr działki (...). K., marzec 2001 (27 str.).

Wskazać bowiem należy, iż do pozwu został dołączony protokół zdawczo – odbiorczy z dnia 21 lutego 2011 roku, podpisany przez obie strony, z którego wynika wyraźnie, że wyżej wymienione dokumenty zostały przekazane pozwanemu. Jednocześnie pozwany w odpowiedzi na pozew, nie twierdził, iż nie posiada przedmiotowej dokumentacji, a jedynie podnosił zarzuty ogólnej natury – że nie jest odpowiedzialny za rozwiązanie umowy, ani za pogorszenie się stanu nieruchomości. Co więcej, trafnie zarzuca skarżący, że Sąd pominął w powyższym zakresie treść protokołu zdawczo – odbiorczego z dnia 8 grudnia 2011 roku, w którym wskazano, iż A. Ł. oświadcza, iż dostarczy dokumenty, o których mowa w § 3 oraz w punkcie 7 załącznika numer 1 do protokołu z dnia 31 grudnia 2011 roku, a więc dokładnie te dokumenty, których wydania domagał się powód w punkcie 2.1 pozwu.

Co prawda w toku rozprawy w dniu 13 grudnia 2012 roku pozwany oświadczył, iż nie posiada przedmiotowej dokumentacji, jednak w ocenie Sądu Okręgowego oświadczenie tej treści nie podważa skutecznie dowodów zaferowanych przez powoda. Pozwany nie zaprzeczał faktowi przekazania dokumentacji, a w toku przesłuchania go w charakterze strony stwierdził wręcz, że nie jest wykluczone iż jednak posiada przedmiotową dokumentację, która mogła zostać w biurze, a nawet, że jej poszuka. Nie było zatem w materiale dowodowym podstaw do wnioskowania, że pozwany nie posiada przedmiotowej dokumentacji.

Powyższe w ocenie Sądu Okręgowego wywołało konieczność zmiany zaskarżonego wyroku na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. poprzez nakazanie pozwanemu aby wydał powodowi dokumentację techniczno – budowlaną wymienioną w punkcie 2.1 pozwu – o czym orzeczono w punkcie I wyroku.

Sąd odwoławczy nie znalazł natomiast podstawy do zmiany zaskarżonego orzeczenia w zakresie żądania wydania dokumentacji, o której mowa w punkcie 2.2. pozwu. Należy w pełnej rozciągłości przychylić się do stanowiska Sądu Rejonowego, iż w odniesieniu do tych dokumentów, które zostały wytworzone w czasie trwania umowy dzierżawy, podpisane przez pozwanego i które wskazują go jako uczestnika stosunków cywilnoprawnych bądź adresata decyzji administracyjnych.

W ocenie Sądu Okręgowego brak jest podstawy prawnej – i podstawa taka również nie była w toku postępowania wskazywana przez powoda, by nakładać na pozwanego obowiązek wydania dokumentów w postaci kopii umów na dostawę wody i odprowadzenie ścieków, dostawę energii oraz wywóz odpadów stałych, które to umowy podpisał na użytek własny pozwany i który de facto był beneficjentem usług świadczonych przez przedsiębiorstwa dostarczające energię, wodę itd.

Również w apelacji powód nie podważał argumentacji Sądu Rejonowego w powyższym zakresie i nie przedstawił żadnych twierdzeń, które mogłyby skutkować w powyższym zakresie zmianą zaskarżonego wyroku. W tej części zatem powództwo i dalej apelacja nie zasługiwały na uwzględnienie.

Przechodząc do kwestii sformułowanego w pozwie żądania zapłaty kwoty 26.939,06 zł za wykonanie prac remontowo – budowlanych w budynku stajni obejmującej koszty zleconych prac, przygotowania, wykonania i nadzoru to trafnie Sąd Rejonowy uznał, że powództwo w tym zakresie nie zasługiwało na uwzględnienie, przy czym podstawę tej konkluzji stanowią z jednej strony właśnie trafne rozważania i ustalenia Sądu Rejonowego co do niewykazania przez powoda wysokości szkody, z drugiej zaś dodatkowe ustalenia poczynione przez Sąd Okręgowy w zakresie treści

umowy dzierżawy, które spowodowało konieczność odmiennej oceny powinnośc pozwanego co do przywrócenia stanu poprzedniego po rozwiązaniu umowy.

Mianowicie Sąd Rejonowy stanowczo uznał, iż pozwany z całą pewnością zobligowany był po ustaniu umowy do przywrócenia stanu poprzedniego dzierżawionej nieruchomości – w pełnym zakresie. Stanowisko to Sąd wywiódł z § 10 pkt 2 umowy, który przewiduje, iż w przypadku rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym, dzierżawca ma obowiązek w terminie 2 miesięcy od daty jej rozwiązania przywrócić nieruchomość do stanu poprzedniego. Jednak uszło uwadze Sądu Rejonowego, że umowa zawiera postanowienia, które nie są skorelowane z obowiązkami pozwanego wynikającymi z § 10, zaś powód w swoim interesie nie naprowadził żadnych twierdzeń i dowodów, które pozwalałyby przyjąć, że miarodajna w realiach niniejszej sprawy wykładnia umowy zakłada prymat § 10 w przypadku rozwiązana umowy.

Wskazać należy, iż zgodnie z § 2 pkt 4 umowy wydzierżawiający wyraża zgodę na zmianę przeznaczenia istniejącego budynku stajni na salę konferencyjno – bankietowo – restauracyjną i wyraża zgodę na adaptację tego budynku na cele związane z obsługą ruchu turystycznego, rekreacji, nauki i sportu. Koszty związane z adaptacją istniejącego budynku stajni na salę konferencyjno – bankietowo – restauracyjną na cele związane z obsługą ruchu turystycznego, rekreacji, nauki i sportu ponosi dzierżawca na własny koszt i ryzyko (pkt a), a ponadto, że wydzierżawiający wyraża zgodę utworzenie w przedmiocie dzierżawy na koszt i ryzyko dzierżawcy, ścieżki edukacyjnej, z tym że jej elementy nie mogą być trwale z gruntem związane i w przypadku rozwiązania niniejszej umowy lub upływu okresu na jaki została zawarta, zostanie ona na koszt dzierżawcy zlikwidowana, a teren przywrócony do stanu poprzedniego (b).

Z zapisu powyższego wynika zatem, że wydzierżawiający wyraził zgodę zarówno na zmianę przeznaczenia istniejącego budynku stajni jak i na określone zagospodarowanie gruntu, a mianowicie utworzenie ścieżki edukacyjnej. Przy tym, co istotne, § 2 zawiera zapis odnośnie konieczności przywrócenia stanu poprzedniego nieruchomości po rozwiązaniu umowy dzierżawy, jedynie w odniesieniu do utworzonej ścieżki edukacyjnej, natomiast nie nakładał takiego obowiązku w zakresie zmian w substancji budynku stajni, związanych ze zmianą jego przeznaczenia.

W pozwie powód uwypuklał przede wszystkim, że obowiązek pozwanego przywrócenia stanu poprzedniego dotyczył wybudowanej przez pozwanego wiaty z gankiem wzdłuż budynku stajni, co wiązało się z wykuciem otworów drzwiowych w budynku stajni, położeniem kostki polbrukowej, które to elementy powód ostatecznie, zgodnie z pozwem usunął samodzielnie na swój koszt.

Dla należytej analizy przedmiotowego zagadnienia konieczne jest w pierwszym rzędzie ustalenie, jaki charakter miały poniesione przez pozwanego nakłady, o których wyżej mowa. Zdaniem Sądu Okręgowego należy je zakwalifikować jako ulepszenia.

Zgodnie z art. 676 k.c., który na mocy art. 694 k.c. znajduje zastosowanie również do umowy dzierżawy, 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 doktrynie przyjmuje się, że ulepszeniami rzeczy najętej (również wydzierżawionej) są dokonane na tę rzecz przez najemcę (dzierżawcę) nakłady, które w chwili wydania rzeczy wydzierżawiającemu zwiększają jej wartość lub użyteczność. Z kategorii ulepszeń rzeczy dzierżawionej należy z perspektywy art. 676 k.c. wyłączyć drobne nakłady na rzecz obciążające dzierżawcę.

Przepis art. 676 k.c. ma charakter dyspozytywny (zob. wyrok SN z 26 czerwca 2008 r., II CSK 69/08, LEX nr 548800; wyrok SN z 9 listopada 2000 r., II CKN 339/00, niepubl.; wyrok SN z 22 kwietnia 1999 r., II CKN 296/98, niepubl.), strony umowy najmu mogą odmiennie od regulacji art. 676 k.c. określić w umowie konsekwencje dokonania i los prawny ulepszeń rzeczy dzierżawionej.

Dopuszczalne jest zastrzeżenie w umowie najmu, że wartość nakładów poczynionych przez najemcę na rzecz najętą - i to bez względu na ich charakter (tj. czy są to nakłady konieczne czy też ulepszenia) - zostanie zwrócona przez

wynajmującego w ten sposób, że kwota odpowiadająca wartości tych nakładów będzie sukcesywnie potrącana z czynszu najmu (zob. wyrok SN z 26 czerwca 2008 r., II CSK 69/08, niepubl.). W uchwale z 29 listopada 1991 r. (III CZP 124/91, OSP 1992, z. 9, poz. 207) Sąd Najwyższy stwierdził, że strony mogą też w umowie najmu uzależnić zwrot lokalu po zakończeniu najmu (zob. art. 675 § 1 k.c.) od zwrotu przez wynajmującego wszelkich nakładów poczynionych przez najemcę na lokal. Roszczenia najemcy o zwrot nakładów mogą być kierowane przeciwko temu wynajmującemu, z którym powód pozostawał w stosunku najmu w okresie ich dokonania (tak SN w orzeczeniu z 7 sierpnia 1997 r., I CKN 211/97, niepubl.).

W realiach niniejszej sprawy przepis ten znajdzie zastosowanie do wzajemnych relacji powoda i pozwanego, gdyż umowy nie wynika wola stron wyłączenia regulacji wynikającej z przedmiotowej normy prawnej. Oznacza to, że co do zasady powodowi przysługiwałyby w świetle kodeksu cywilnego uprawnienia wynikające z dyspozytywnego art. 676 k.c.

Jednak na gruncie niniejszej sprawy kwestię tę należy ocenić w szerszej perspektywie, a mianowicie z uwzględnieniem, że umowa dzierżawy jest umową ekwiwalentną, co istotnie rzutuje na interpretację wskazanego przepisu w okolicznościach faktycznych rozpoznawanej sprawy.

W judykaturze przyjmuje się, że sposób rozliczenia się przez strony umowy najmu w związku z nakładami poczynionymi przez najemcę na rzecz najętą, pozostawiony jest, w ramach swobody zawierania umów, woli stron, chyba że ze względu na treść lub cel umowa w tym przedmiocie sprzeciwiałaby się właściwości (naturze) stosunku najmu, ustawie lub zasadom współżycia społecznego (art. 353<sup>1</sup> k.c.). Umowa, według której wartość nakładów poczynionych przez najemcę - i to bez względu na ich charakter (tj. czy są to nakłady konieczne, czy też ulepszenia) - zostanie zwrócona przez wynajmującego w ten sposób, że kwota odpowiadająca wartości tych nakładów będzie sukcesywnie potrącana z czynszu najmu tak, że wysokość miesięcznego czynszu będzie pomniejszana nie więcej niż o około  $\frac{1}{4}$  jego części, jest w pełni dopuszczalna ( wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2005 roku, II CK 565/04, Lex nr 175985) . Ponadto wskazuje się, że przy zwrocie nakładów i wydatków istotne jest czy uprawniony uzyskał rzeczywistą korzyść; nakłady zwrotne muszą być użyteczne, zwiększające wartość jego majątku w chwili zwrotu (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 października 2009 roku, V CSK 111/09, Lex nr 654430).

Z powyższego wynika zatem wniosek, że wartość nakładów pozostawionych na rzeczy dzierżawionej musi zostać zwrócona dzierżawcy, gdyż o taką wartość wydzierżawiający jest wzbogacony. Zasada ta jest przejawem ekwiwalentności umowy dzierżawy, w której stawka czynszu, ma odpowiadać wartości rynkowej. Zwrot nakładów może wyrażać się właśnie w upustach czynszowych i zastrzeżenie takie nie jest sprzeczne z zasadami swobody umów.

Odmienne natomiast należałoby ocenić postanowienia umowne, gdyby przyjąć taki ich sposób interpretacji, jaki proponuje powód. Z treści pozwu i przywołanych dla uzasadnienia żądania przytoczeń faktycznych, a dalej również z materiału dowodowego wynika, że pozwany płacił z tytułu dzierżawy zwyczajną stawkę rynkową i nie korzystał z żadnych upustów. Jednocześnie z umowy wynikało jasno, że określone ulepszenia w przedmiocie dzierżawy będą wprowadzone w celu wykorzystywania nieruchomości do prowadzenia określonej działalności turystyczno – rekreacyjnej.

Stoi zatem w sprzeczności z naturą stosunku dzierżawy czy ustawą takie uregulowanie umowne które zakłada, że dzierżawca ma ponieść określone nakłady ulepszające nieruchomość, nakłady te faktycznie i bezspornie ponosi płacąc jednocześnie zwyczajową stawkę rynkową czynszu dzierżawnego, a następnie po ustaniu stosunku dzierżawy, ma ponieść koszty przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego. W rezultacie dzierżawca nie tylko ponosiłby koszty wprowadzonych ulepszeń, których w realiach sprawy niejednokrotnie nie można było usnąć bez naruszenia substancji budynku stajni czy bez jego pogorszenia, i jednocześnie ponosiłby koszty demontażu tych ulepszeń. Uwzględniając jednocześnie charakter tych ulepszeń – położenie kostki polbrukowej, wybudowanie wiaty itd., ich usunięcie, demontaż mogło prowadzić do zniszczenia tych ulepszeń. W konkluzji należało uznać, - w odniesieniu do kwestii budynku stajni, że skoro wydzierżawiający zdecydował się skorzystać z swojego uprawnienia wynikającego z art. 676 k.c. i zażądał od pozwanego (dzierżawcy) przywrócenia stanu poprzedniego, a jednocześnie umowa stron

nie zawierała żadnych postanowień co do sposobu usunięcia ulepszeń ich zwrotu wynajmującemu czy ewentualnych rozliczeń stron z tego tytułu, to uznać należy, przy uwzględnieniu ekwiwalentności umowy dzierżawy i tej okoliczności, że wartość poczynionych ulepszeń nie znalazła odzwierciedlenia w upustach czynszowych, że pozwany nie miał obowiązku pokrycia kosztów przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego.

W ocenie Sądu Okręgowego umowa stron regulująca kwestię obowiązków pozwanego na wypadek jej rozwiązania, w zakresie kwestii przywrócenia stanu poprzedniego wywoływała zbyt wiele wątpliwości interpretacyjnych, które w toku procesu nie mogły zostać rozwiązane z uwagi na brak jakiegokolwiek inicjatywy dowodowej stron, a w szczególności powoda, w którego interesie leżało wykazanie istnienia po stronie pozwanego takiego obowiązku. W świetle zaś art. 65 § 2 k.c. Sąd miał możliwość zbadania w tym zakresie jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, zamiast opierać się na jej dosłownym brzmieniu, w szczególności w tej części, w jakiej dotyczyło to sprzeczności pomiędzy brzmieniem § 10 i § 2 umowy. Konieczne było jednak naprowadzanie w tym kierunku jakichkolwiek twierdzeń i dowodów, czego w realiach sprawy zabrakło.

Niezależnie od powyższego wskazać należy, że rację ma Sąd Rejonowy co do tego, iż strona powodowa nie wykazała w należyty sposób, iż rzeczywiście poniosła z tytułu przywracania stanu poprzedniego nieruchomości koszty, których zwrotu domaga się w pozwie.

Zgodnie z art. 6 k.c. (którego naruszenie słusznie zarzucił pozwany) ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne.

W orzecznictwie przyjmuje się, że w procesie cywilnym strony mają obowiązek twierdzenia i dowodzenia tych wszystkich okoliczności (faktów), które stosownie do art. 227 k.p.c. mogą być przedmiotem dowodu. Reguły rozkładu ciężaru dowodu, stosowane przez Sąd w fazie wyrokowania, mają fundamentalne znaczenie dla dokonania prawidłowej oceny wykonania przez każdą ze stron obowiązku dowodzenia w zakresie przesłanek uzasadniających roszczenie lub zwalniających stronę pozwaną od konieczności jego spełnienia. Obowiązkiem Sądu jest ustalenie, czy strona inicjująca proces wykazała okoliczności faktyczne, których zaistnienie determinuje możliwość jego skutecznego wpisania (subsumcji) w odpowiednią podstawę prawną. Jeśli ustalenia takiego dokonać nie można, to fakt ten samoistnie niweczy zasadność powództwa i to niezależnie od tego, czy pozwany z kolei udowodnił podstawy faktyczne przyjętej linii obrony czy też nie (wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 4 października 2012 roku, I ACa 510/12, Lex nr 1237866).

Przedstawienie przez stronę dowodu w celu wykazania określonych twierdzeń o faktach, z których wywodzi dla siebie korzystne skutki, jest nie tyle jej prawem czy obowiązkiem procesowym, co ciężarem procesowym, wynikającym i zagwarantowanym przepisami prawa, przede wszystkim w jej własnym interesie. To interes strony nakazuje jej podjąć wszelkie czynności procesowe w celu udowodnienia faktów, z których wywodzi korzystne skutki prawne.

Należy wskazać, że powód domagał się z tego tytułu zapłaty kwoty 26.939,06 zł, na którą wedle treści pozwu składała się kwota 22.531 zł z tytułu wynagrodzenia za prace budowlane oraz 4.408,06 zł z tytułu wynagrodzenia za nadzór nad zleconymi pracami wraz z kosztami delegacji. Dla wykazania zasadności wymienionych wydatków powód zaoferował dowód z faktury VAT numer (...) opiewającej na kwotę 22.531 zł wystawionej przez A. S. z tytułu robót budowlanych w D. oraz protokół odbioru prac remontowo – budowlanych spisany dnia 11 października 2012 roku.

Należy przy tym wskazać, iż w odpowiedzi na pozew, jakkolwiek enigmatycznie, to jednak wyraźnie pozwany zaprzeczał, aby miał obowiązek pokrywania kosztów prac remontowych. Z kolei dowody zaoferowane przez powoda, nie były wystarczające dla uznania po pierwsze, że wszystkie wymienione w protokole zdawczo – odbiorczym prace rzeczywiście zmierzały do przywrócenia stanu poprzedniego, po drugie nie wynika w sposób dobitny z materiału dowodowego, że prace te zostały faktycznie wykonane na obiekcie wydanym przez pozwanego. Zarówno protokół jak i w szczególności faktura są opisane bardzo lakonicznie, a powód nie zaoferował dowodów choćby z zeznań świadków, osób wykonujących te prace, na okoliczność zakresu prac, miejsce gdzie zostały wykonane i na czym dokładnie polegały.

Niezależnie od tego należy również zgodzić się z Sądem Rejonowym, że przedstawione przez powoda dowodowy nie były w szczególności wystarczające do wykazania wartości robót budowlanych. Na tę okoliczność, jak również na okoliczność zakresu wykonanych prac oraz zakresu prac ewentualnie koniecznych do przywrócenia stanu poprzedniego powód powinien był zaoferować dowód z opinii biegłego sądowego.

W tym miejscu należy wyjaśnić, że nie ma racji skarżący zarzucając Sądowi Rejonowemu naruszenia art 232 k.p.c. czy 212 k.p.c. poprzez nieprzeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego z urzędu. Skarżący wskazywał, iż Sąd od samego początku uważał za celowe dopuszczenie takiego dowodu, jednak dopiero w uzasadnieniu wskazał, że oczekiwał takiego wniosku dowodowego. Podnosił także, że Sąd nie pouczył go o konieczności uzupełnienia materiału dowodowego, mimo iż nie był on reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika.

Wskazać należy, że przy rozpoznawaniu sprawy na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego rzeczą sądu nie jest zarządzenie dochodzenia w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie, ani też sąd nie jest zobowiązany do przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 232 k.p.c.). Sąd ma co prawda możliwość wsparcia stron jednakże może to nastąpić jedynie w wyjątkowych wypadkach, działanie, bowiem sądu z urzędu może być odbierane, jako naruszenie równości stron biorących udział w postępowaniu oraz prawa do rozpatrzenia sprawy przez bezstronny sąd (wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 23.08.2013 r., I ACa 413/13, Lex nr 1363294).

W realiach niniejszej sprawy nie zachodziła również podstawa do dopuszczenia przez sąd dowodu z opinii biegłego z urzędu. Okoliczność, że strona występuje w toku postępowania bez zawodowego pełnomocnika nie powoduje, że Sąd ma dalej idący obowiązek działania z urzędu, aniżeli w przypadku zastępowania strony przez profesjonalistę. To od decyzji strony zależy, czy uzna ona, że będzie swoje prawa przed Sądem należycie reprezentowała samodzielnie czy też z pomocą profesjonalnego pełnomocnika, jednak konsekwencje takiej decyzji obciążają stronę. Wskazać też trzeba, że treść pism procesowych sformułowanych w toku procesu przez stronę powodową, przy założeniu że nie sformułował ich profesjonalny pełnomocnik (co przecież strona powodowa sugeruje, wytykając, że Sąd pominął pouczenie jej w pewnych kwestiach mimo iż działa samodzielnie wskazuje, że reprezentant powoda posiada jak na nieprofesjonalistę ponadprzeciętny poziom wiedzy prawniczej i umiejętności sformułowania pism procesowych. Jego rozeznanie w strukturach postępowania cywilnego i przepisach prawa tak procesowego jak i materialnego, daleko wykraczało poza rozeznanie jakim legitymowała się strona przeciwna, również występująca w sprawie bez pełnomocnika procesowego.

W ocenie Sądu Okręgowego nie było zatem żadnych podstaw do tego, by dopuścić z urzędu dowód z opinii biegłego, czy w jakikolwiek inny sposób wspierać powoda, będącego przecież spółką kapitałową, w jego inicjatywnie dowodowej lub jej uzupełnieniu. Nie doszło zatem do zarzucanego w apelacji naruszenia art. 232 k.p.c. i 212 k.p.c.

W tym miejscu należy także wskazać, że w realiach sprawy nie było podstaw do uznania prezentowanych przez powoda twierdzeń za przyznane przez pozwanego, a tym samym nie doszło do naruszenia art. 230 k.p.c. jak to zarzuca skarżący.

Przepis ten stanowi, że gdy strona nie wypowie się co do twierdzeń strony przeciwnej o faktach, sąd, mając na uwadze wyniki całej rozprawy, może fakty te uznać za przyznane. Jakkolwiek bowiem pozwany w odpowiedzi na pozew tylko lakonicznie ustosunkował się do twierdzeń pozwu, nie odpowiadając szczegółowo na kolejne twierdzenia i zarzuty strony powodowej, jak również w toku swego przesłuchania wypowiedział się jedynie co do określonych faktów, jednak nie należy tracić z pola widzenia, że uznanie za przyznane określonych okoliczności faktycznych przez drugą stronę procesu może nastąpić wyłącznie w sytuacji, gdy pozwalają na to „wyniki całej rozprawy”. W judykaturze wskazuje się, odnośnie do postawy strony zastosowanie art. 230 k.p.c. nie jest uzasadnione wówczas, gdy strona nie wypowiedziała się co do określonych twierdzeń strony przeciwnej, ale przyjęcie dorozumianego przyznania tych okoliczności byłoby sprzeczne z jej postawą procesową, w szczególności zaś jej twierdzeniami co do innych faktów lub zajęтым stanowiskiem wobec zgłoszonego przez stronę przeciwną roszczenia, czy podniesionego zarzutu.

Skoro zatem pozwany podważał istnienie po swej stronie obowiązku poniesienia kosztów z tytułu demontażu wiaty itd. (przywrócenia stanu poprzedniego) jak również kosztów z tytułu wykonania prac naprawczych związanych z kotłownią i wnosił o oddalenie powództwa w całości, w toku swego przesłuchania wskazywał, że ulepszył rzecz dzierżawiona własnym nakładem pracy i na własny koszt, jak również że nie podnosi odpowiedzialności za uszkodzenia eksploatacyjne w kotłowni, to trudno w takiej sytuacji uznać, iż jakiegokolwiek podawane przez powoda fakty mogą być uznane za przyznane przez pozwanego.

Zatem przechodząc w tym miejscu do żądania przez powoda zapłaty kwoty 25.144,97 zł za wykonanie prac naprawczych związanych z kotłownią i instalacjami, obejmującej koszty wykonania zleconych prac i zakupu oleju opałowego to wskazać należy, że dzierżawca nie jest odpowiedzialny za normalne zużycie eksploatacyjne rzeczy.

Zgodnie bowiem z art. 675 § 1 k.c., który znajduje także zastosowanie przy umowie dzierżawy, po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie nie pogorszonym; jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania.

W doktrynie przyjmuje się, że odpowiedzialność za stan zwracanej rzeczy dzierżawionej nie obejmuje odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego jej używania. Należy przyjąć, że "zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego jej używania" jest określeniem, które wymaga każdorazowego odniesienia treści stosunku do cech konkretnego przedmiotu dzierżawy, wyznaczonych przez jego przeznaczenie oraz sposób postępowania zmierzający do wykorzystania jego cech funkcjonalnych. Jeżeli nie ma w tym zakresie szczególnych ustaleń stron, dokonuje się oceny obiektywnej, w ramach której za obowiązujące najemcę traktuje się zalecenia wynajmującego dotyczące prawidłowego używania rzeczy (przeznaczenia, sposobu i częstotliwości zabiegów konserwacyjnych itp.). Niewątpliwie jednak dla poczynienia tego rodzaju ustaleń konieczna jest określona inicjatywa dowodowa stron.

Z treści wskazanego przepisu należy wywieść, że dzierżawca jest odpowiedzialny za takie zużycie przedmiotu dzierżawy, które nie jest następstwem normalnego zużycia eksploatacyjnego, lecz np. zostało wywołane jego nieprawidłowymi zachowaniami. Jest przy tym oczywiste, że skutki prawne z takiego twierdzenia wywodzi strona domagająca się zwrotu kosztów naprawy, a więc w realiach niniejszej sprawy - powód. On zatem powinien udowodnić, że uszkodzenia, z tytułu których domaga się zapłaty powstały z powodu nieprawidłowej eksploatacji urządzeń wskazanych w pozwie.

Jednak powód nie wykazał w toku procesu twierdzeń, które przedstawił dla uzasadnienia swojego żądania, a mianowicie, że wskazane wyżej koszty poniósł z powodu braku konserwacji i utrzymania przez dzierżawcę we właściwym stanie technicznym urządzeń kotłowni, braku przygotowania jej do ogrzewania na sezon 2011/2012 oraz braku ogrzewania nieruchomości polegające na konieczności zlecenia prac naprawczych i zakupów. Zgodnie z pozwem było to prace naprawcze w kotłowni wraz z wymianą automatu w palniku kotła olejowego, doraźne usunięcie w okresie luty – marzec 2012 roku przecieków w instalacjach po uruchomieniu kotłowni, koszt zakupu oleju opałowego do pustego zbiornika oraz remont instalacji centralnego ogrzewania w budynku stajni i hotelu wynikające z ujawnionych nieszczelności.

Analizując dowody przedłożone przez skarżącego dla wykazania odpowiedzialności pozwanego za ww. wydatki, wskazać należy, iż po pierwsze z protokołu konieczności z dnia 2 grudnia 2011 roku spisanego z awarii kotłowni olejowej nie wynika, iż konieczność wydatkowania kosztów dochodzonych przez powoda ma jakikolwiek związek z nieprawidłową eksploatacją kotłowni czy jakimikolwiek innymi nieprawidłowymi działaniami czy ich brakiem ze strony pozwanego. W ogóle w protokole tym nie wskazano przyczyn wystąpienia określonych usterek, wskazano jedynie w odniesieniu do niektórych pozycji, że są one efektem zużycia eksploatacyjnego, nie zaś nieprawidłowej konserwacji. Co do pozycji dotyczącej automatu palnikowego, to jak trafnie dostrzegł Sąd Rejonowy, w protokole wskazano, iż uszkodzenie to jest trudne do zdefiniowania, zatem nie sposób uznać, że to pozwany odpowiada za powstanie tego uszkodzenia, czy innych.



Jeśli chodzi natomiast o wskazaną w protokole „drogę paliwową”, to pracownik serwisu stwierdził, iż jest to uszkodzenie mechaniczne, co jednak nie oznacza automatycznie, że to pozwany jest odpowiedzialny za jego postanie. Powód nie naprowadził dowodów z których wynikałoby, że nienależyta konserwacja czy inne działania lub zaniechania pozwanego były źródłem powstałych uszkodzeń. Na te okoliczności powinien był zawnieść o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego gdyż jedynie osoba posiadająca wiadomości specjalne mogłaby po dokonaniu oględzin kotłowni stwierdzić, że źródłem tych uszkodzeń jest zachowanie pozwanego.

Odnosząc się z kolei do kwestii zakupu oleju opałowego do pustego zbiornika, to wskazać trzeba, że również w tym zakresie powód nie udowodnił, że pozwany zużył określoną ilość oleju, a w szczególności, że w chwili przekazania obiektu w ogóle jakikolwiek olej opałowy znajdował się w zbiornikach. Pozwany w toku przesłuchania stwierdził, że było to zaledwie kilkadziesiąt litrów, na 2-3 dni ogrzewania. Natomiast w załączniku numer 1 do protokołu zdawczo - odbiorczego przekazania nieruchomości przy zawarciu umowy dzierżawy wskazano w zakresie urządzeń technicznych przekazywane są 3 zbiorniki na paliwo po 160 litrów, jednak z żadnego dokumentu ani innego dowodu przedłożonego przez powoda nie wynika, że w zbiornikach tych znajdował się olej opałowy.

W konkluzji należy stwierdzić, że prawidłowo uznał Sąd Rejonowy, iż powód nie przedstawił odpowiednich twierdzeń i dowodów na okoliczności wskazywane w pozwie. Nie wykazał nie tylko konieczności poniesienia przez pozwanego określonych wydatków związanych z przywróceniem stanu poprzedniego – co do budynku stajni, ale i ich wysokości – związanych z demontażem ścieżki edukacyjnej. Zabrakło także jakichkolwiek dowodów, z których byłoby możliwe wyprowadzenie wniosku o zasadności powództwa w zakresie dotyczącym kosztów naprawy kotłowni.

Sąd okręgowy nie stwierdził również zarzucanych naruszeń prawa materialnego, tj. art. 471 i art. 415 k.c.

Wskazać należy, że skarżący zarzucający naruszenie prawa materialnego powinien określić konkretny przepis prawa naruszonego przez sąd ze wskazaniem, na czym, w ocenie skarżącego, polegała błędna jego wykładnia lub niewłaściwe zastosowanie, jaka powinna być wykładnia prawidłowa lub jaki inny przepis należało zastosować. Przy tym, co istotne, naruszenie prawa materialnego nie może być uzasadniane błędami w zakresie ustaleń faktycznych, gdyż nie na tym polega istotna przedmiotowego zarzutu. Naruszanie prawa materialnego można zarzucić wyłącznie wówczas, gdy ustalony w sprawie stan faktyczny jest prawidłowy, gdyż tylko prawidłowo zrekonstruowane fakty umożliwiają należyłą subsumpcję.

Tymczasem skarżący nie przedstawił de facto zarzutów naruszenia prawa materialnego, lecz jedynie kwestionował ustalenia faktyczne, które stały się podstawą określanego zakwalifikowania żądania powoda, a dalej uznania przez Sąd Rejonowy, że zasadność powództwa nie została wykazana. Tak skonstruowane zarzuty nie mogły odnieść zamierzonego skutku. Niezależnie od tego Sąd Okręgowy wskazuje jednak, że dokonana z urzędu kontrola prawidłowości zastosowania prawa materialnego przez Sąd Rejonowy nie wykazała w tym zakresie żadnych uchybień.

Mając na uwadze powyższe, Sąd odwoławczy na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł o oddaleniu apelacji jako bezzasadnej, w zakresie w jakim dotyczyła ona żądania zapłaty oraz dokumentów wskazanych w punkcie 2.2 pozwu (kopii umów podpisanych przez pozwanego).

Sąd Okręgowy nie uwzględnił wniosków dowodowych powoda zgłoszonych dopiero w toku postępowania apelacyjnego. Wskazać bowiem należy, iż strona, która nie podejmuje inicjatywy dowodowej, nie wykazuje starań o pozyskanie istniejących dowodów, nie może na etapie postępowania odwoławczego domagać się dopuszczenia dowodów, jeśli należyte wykonanie przez nią obowiązków wynikających z art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c. pozwalało na zgłoszenie stosownych wniosków dowodowych w postępowaniu pierwszoinstancyjnym (wyrok Sadu Apelacyjnego w Szczecinie, z dnia 5 lutego 2014 roku, I ACa 824/13, Lex nr 1454650)

Pomimo uwzględnienia apelacji w części Sąd Okręgowy nie rozstrzygał o kosztach postępowania odwoławczego, albowiem w zakresie żądania wydania dokumentacji technicznej, które zostało ostatecznie uwzględnione w

postępowaniu apelacyjnym, powód nie wskazał wartości przedmiotu zaskarżenia, co uniemożliwiało ustalenie w jakim zakresie wygrał sprawę.

VIII Ga 145/14

## ZARZĄDZENIE

1. (...)
2. (...)
3. (...)
4. (...)