

Sygn. akt V ACa 827/15

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 listopada 2016r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach V Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Grzegorz Stojek
Sędziowie:	SA Aleksandra Janas (spr.) SA Iwona Wilk
Protokolant:	Anna Fic

po rozpoznaniu w dniu 4 listopada 2016r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki Akcyjnej w C.

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

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Częstochowie

z dnia 5 czerwca 2015r., sygn. akt V GC 89/13

1. oddala apelację;
2. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 5.200 (pięć tysięcy dwieście) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego;
3. nakazuje pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Apelacyjnego w Katowicach) kwotę 2.492,99 (dwa tysiące czterysta dziewięćdziesiąt dwa 99/100) złotych tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych w postępowaniu apelacyjnym.

SSA Iwona Wilk	SSA Grzegorz Stojek	SSA Aleksandra Janas
----------------	---------------------	----------------------

Sygn. akt V ACa 827/15

# UZASADNIENIE

Powódka (...) Spółka Akcyjna (poprzednio: (...) S.A.) w C. wystąpiła do tamtejszego Sądu Okręgowego z pozwem, w którym domagała się zasądzenia od pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością we W. kwoty 188.649,38 zł wraz z ustawowymi odsetkami oraz kosztami procesu. Uzasadniając żądanie powódka podała, że w dniu 23 grudnia 2010r. strony zawarły umowę dzierżawy nieruchomości położonej przy ul. (...) w C., zabudowanej budynkiem kotłowni, stanowiącą wraz z wyposażeniem kotłowni, wymiennikowni i sieciami cieplnymi zorganizowaną część przedsiębiorstwa. Dodatkowo w dniu 5 stycznia 2011r. strony zawarły warunkową umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości będących przedmiotem dzierżawy. Zgodnie z oświadczeniem pozwanej zawartym w umowie dzierżawy, jej przedmiot stanowił wydzieloną część przedsiębiorstwa „w ruchu” i dla kontynuowania działalności nie wymagał nakładów poza bieżącymi kosztami eksploatacji. Mimo tego zapewnienia już na początku realizacji umowy okazało się, że jej przedmiot ma wady, które uniemożliwiały korzystanie z niego zgodnie z umową. Powódka była zmuszona dokonywać kolejnych napraw, których koszty nie stanowiły kosztów konserwacji ani bieżących remontów, lecz były konieczne do doprowadzenia przedmiotu dzierżawy do stanu przydatności zgodnego z umową. Mimo, iż pozwana była o tym zawiadamiana, odwlekała decyzję w zakresie wykonania niezbędnych remontów i napraw, co zmusiło powódkę do podjęcia ich we własnym zakresie. Dochodzona kwota odpowiada wysokości poniesionych kosztów.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty wydanego w postępowaniu upominawczym w dniu 8 maja 2013r. pozwana domagała się oddalenia powództwa w całości i zasądzenia na swą rzecz kosztów procesu. Zaprzeczyła podanym w pozwie okolicznościom faktycznym i twierdziła, że wydała powódce rzecz w stanie zdatnym do umówionego użytku. Powołując się na przebieg negocjacji, zgodny zamiar stron umowy dzierżawy oraz przedwstępnej umowy sprzedaży oraz to, jak strony rozumiały złożone oświadczenia woli wywodziła, że było dla nich bezsporne, że wszelkie koszty związane z utrzymaniem kotłowni, w tym ewentualne koszty usuwania awarii i remontów, będzie ponosił dzierżawca. Pozwana podniosła także, że stan techniczny kotłowni w chwili zawarcia umowy był dzierżawcy znany, w tym wiadoma była konieczność dokonania napraw, co miało wpływ na obniżenie ceny za całość obiektu. Ponadto poniesione i planowane koszty remontów i napraw powinny zostać uwzględnione w taryfie opłat za ciepło.

Wyrokiem z dnia 5 czerwca 2015r. Sąd Okręgowy w Częstochowie zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 154.803,12zł z ustawowymi odsetkami od 5 marca 2013r., a w pozostałym zakresie powództwo oddalił, zasądził nadto od pozwanej na rzecz powódki kwotę 10.622zł tytułem kosztów procesu. Sąd Okręgowy ustalił, że w dniu 23 grudnia 2010r. strony zawarły umowę dzierżawy, przedmiotem której były zabudowane nieruchomości gruntowe, w tym nieruchomość zabudowana budynkiem kotłowni, położona przy ul.(...) w C., które wraz z budynkami i budowlami tj. wyposażeniem kotłowni, wymiennikowni i sieciami cieplnymi stanowiły wydzieloną część przedsiębiorstwa. Następnie w dniu 5 stycznia 2011r. strony zawarły pod warunkiem przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości, stanowiących przedmiot dzierżawy, a przyrzeczoną umowę sprzedaży zobowiązały się zawrzeć w terminie do 1 grudnia 2012r. Zgodnie zaś z § 3 pkt 4 ust. 2, w przypadku niezawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży w określonym terminie z winy leżącej po stronie sprzedającego, zobowiązany on będzie do zwrotu kupującemu podwójnej kwoty otrzymanego zadatku oraz kwoty wszelkich nakładów na nieruchomościach poniesionych przez kupującego, w wysokości ich wartości netto aktualnej na dzień złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy. W § 2 ust. 3 umowy dzierżawy pozwana jako wydzierżawiający oświadczyła powódce jako dzierżawcy, że przedmiot dzierżawy stanowi wydzieloną część przedsiębiorstwa „w ruchu” i według stanu na dzień podpisania umowy dla kontynuowania tej działalności nie wymaga nakładów poza bieżącymi kosztami eksploatacji. Już w dniu 8 stycznia 2011r. powódka musiała dokonać pierwszego zamówienia na poczet koniecznych napraw, którego realizacja wygenerowała koszty w kwocie 757,68 zł, a w dniu 20 stycznia 2011r. miała miejsce pierwsza awaria kotła wodnego nr (...), której usunięcie wymagało wymiany 5 sztuk skorodowanych płomieniówek. Koszt naprawy wyniósł 12.349,20zł. Powódka poinformowała pozwaną o awarii oraz o przypuszczalnych kosztach jej usunięcia, prosząc o wyrażenie zgody na wykonanie prac remontowych. Pismem z dnia 22 kwietnia 2011r. pozwana została także poinformowana o wykryciu znacznej perforacji ściany komina kotłowni, uniemożliwiającej jego bezpieczną eksploatację i stwarzającą zagrożenie dla bezpieczeństwa pracy. Powódka domagała się zajęcia przez pozwaną stanowiska w sprawie, wyraziła swoje przekonanie, iż bez napraw

wyżej wskazanych elementów rzecz nie jest zdalna do umówionego użytku i twierdziła, że koszt tych napraw obciąża wdzierżawiającego. Zakreśliła jednocześnie pozwanej termin do wykonania niezbędnych prac. Jak ustalono, pozwana zwlekała z udzieleniem odpowiedzi, wobec czego powódka przystąpiła do wykonania zastępczego, zleciła jednocześnie badanie urządzenia przez Urząd Dozoru Technicznego. Sąd Okręgowy ustalił także, że pozwana nie doprowadziła do uregulowania stanu prawnego przedmiotowej nieruchomości, skutkiem czego powódka odstąpiła od umowy przedwstępnej i zażądała zwrotu uiszczanego zadatku. Pismem z 22 marca 2013r. wezwała natomiast pozwaną do zapłaty kwoty obejmującej poniesione koszty zastępczego wykonania napraw i remontów. W oparciu o opinię biegłego Sąd ustalił, że łączna wartość kosztów zaewidencjonowanych w księgach rachunkowych powódki wynikająca z dokumentów przedłożonych do akt sprawy wynosi 153.803,12 zł – kwota ta nie stanowiąca kosztów inwestycyjnych, została faktycznie przez powódkę wydatkowana i zaksięgowana. W pozostałym wskazanym w pozwie zakresie obejmowała ona naliczony podatek VAT, którego zwrot powódka rozliczyła w ramach prowadzonej działalności.

W oparciu o powyższe ustalenia Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że roszczenie jest co do zasady słuszne i zostało wykazane. Powołując się na art.693 § 1 k.c. Sąd wskazał, że poza sporem pozostaje, że strony zawarły umowę dzierżawy, której istota polega na tym, że wdzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wdzierżawiającemu umówiony czynsz. Stwierdził także, że naprawy poczynione przez powódkę nie wiązały się ze zwykłymi kosztami eksploatacji, lecz miały charakter konieczny, aby uczynić rzecz zdalną do umówionego użytku. Sąd Okręgowy stwierdził także, że naprawami koniecznymi przedmiotu najmu są naprawy, bez których rzecz stanowiąca przedmiot najmu nie jest przydatna do określonego w umowie użytku, a obowiązek ich dokonywania obciąża wynajmującego w oparciu o art.662 § 1 k.c. Na podstawie art.663 k.c. najemcy przysługuje natomiast roszczenie o zwrot kosztów napraw dokonanych przez niego po upływie terminu wyznaczonego wynajmującemu. Sąd uznał, że powódka napraw tego rodzaju dokonała, uprzedzając jednocześnie pozwaną o zaistniałych okolicznościach. Rozstrzygnięcie zapadło na podstawie art.663 k.c. w związku z art.694 k.c. Orzeczenie o odsetkach Sąd oparł na podstawie art.481 k.c., a o kosztach procesu na podstawie art.100 k.p.c.

W apelacji od tego wyroku w części, w jakiej powództwo uwzględniono, pozwana zarzuciła naruszenie prawa materialnego, to jest:

- art.663 k.c. poprzez jego błędne zastosowanie jako podstawy rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie, podczas gdy przepis ten odnosi się do stosunku najmu, a nie dzierżawy, a ponadto, umowa dzierżawy wiążąca strony wyraźnie wskazywała, iż koszty remontów, konserwacji i eksploatacji przedmiotu dzierżawy (kotłowni) ponosić będzie dzierżawca (powód), a nie wdzierżawiający (pozwany),
- art.694 k.c. poprzez jego błędne zastosowanie, polegające na przyjęciu, iż przepis art. 663 k.c. stosuje się wprost do umowy dzierżawy,
- art.697 k.c. poprzez jego niezastosowanie i przyjęcie, wbrew treści tego przepisu, iż to na wdzierżawiającym ciąży obowiązek dokonywania napraw przedmiotu dzierżawy (kotłowni),
- art. 65 k.c. poprzez jego niezastosowanie i pominięcie w zaskarżonym wyroku postanowień zawartej przez strony umowy dzierżawy z dnia 23 grudnia 2010r. dotyczących obowiązków dzierżawcy w zakresie zobowiązań dzierżawcy do wykonywania konserwacji i bieżących remontów budynków i urządzeń wchodzących w skład przedmiotu dzierżawy, a także ponoszenia przez niego wszelkich kosztów utrzymania przedmiotu dzierżawy w należyтым stanie technicznym oraz postanowień przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 05.01.2011r. w zakresie obowiązku zwrotu przez pozwanego na rzecz powoda wyłącznie kosztów nakładów inwestycyjnych (a nie remontowych),
- art.405 k.c. poprzez jego niezastosowanie polegające na przyjęciu, że powód nie otrzymał zwrotu kosztów remontów przedmiotu dzierżawy w opłatach za ciepło od odbiorców ciepła (na podstawie taryfy dla ciepła powoda zawierającej ceny i stawki opłat za dostarczanie ciepła do odbiorców) co skutkowało zasądzeniem od pozwanego na rzecz powoda tych kosztów a co doprowadziło do bezpodstawnego wzbogacenia powoda,

Skarżąca zarzuciła też naruszenie prawa procesowego, to jest:

- art.233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów polegające na przyjęciu (bez oparcia w jakimkolwiek materiale dowodowym), iż poniesione przez powoda koszty dotyczyły przedmiotu dzierżawy i stanowiły jego naprawy konieczne,
- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i odmowę wiarygodności i mocy dowodowej zeznaniom świadków powołanych przez stronę pozwaną (J. K., K. P. i B. M.), co doprowadziło do błędnego ustalenia, że strona powodowa udowodniła swe roszczenie,
- art.328 § 2 k.p.c. z powodu niepodania w wystarczającym stopniu w uzasadnieniu wyroku przyczyn odmowy wiarygodności i mocy dowodowej dowodom z zeznań wskazanych wyżej świadków.

W oparciu o powyższe zarzuty pozwana domagała się zmiany zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenia od powódki kosztów postępowania, ewentualnie wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd pierwszej instancji wraz z adekwatnym orzeczeniem o kosztach postępowania.

Powódka domagała się oddalenia apelacji i zasądzenia kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył, co następuje.

Apelacja nie może odnieść skutku.

Ustalenia, na jakich oparł się Sąd Okręgowy są prawidłowe ponieważ w części, w jakiej nie były pomiędzy stronami sporne, znajdują w pełni oparcie w zgromadzonych dowodach, choć przy ich ocenie Sąd Okręgowy nie ustrzegł się błędów, o czym niżej. Ustalenia te wymagają jednak uzupełnienia.

Jak wynika ze zgromadzonych w sprawie dowodów, decyzją z dnia 21 stycznia 2011r. Urząd Dozoru Technicznego Oddział w C., odmówił zezwolenia na dalszą eksploatację kotła wchodzącego w skład przedmiotu umowy. Decyzja ta była kilkakrotnie podtrzymywana po kolejnych badaniach technicznych, na podstawie których stwierdzono, że stan techniczny urządzenia nie jest zgodny z wymaganiami odniesienia – badania te przeprowadzono w dniach 24 stycznia 2011r. (k.44), 27 maja 2011r. (k.65, stwierdzono między innymi uszkodzenia w obrębie kolejnych rur płomieniówkowych, które nakazano wymienić na nowe), 2 września 2011r. (k.87) i 29 września 2011r. (k.89). W oparciu o opinię biegłego K. S. ustalono natomiast, że wszystkie z poniesionych przez powódkę wydatków były konieczne dla zapewnienia możliwości korzystania z przedmiotowej kotłowni zgodnie z jej przeznaczeniem (dowód: opinia biegłego K. S., k.493-510). Biegły podtrzymał wnioski swej opinii na rozprawie, ustosunkowując się wyczerpująco do podniesionych zarzutów (protokół rozprawy apelacyjnej z dnia 4 listopada 2016r., k.545, 00:02:25-00:23:28), wobec czego Sąd Apelacyjny uwzględnił tę opinię jako rzetelną i fachową.

Z powyższym uzupełnieniem Sąd Apelacyjny akceptuje ustalenia Sądu Okręgowego i czyni je własnymi.

Podniesione w apelacji zarzuty naruszenia prawa procesowego nie mogły doprowadzić do jej uwzględnienia. Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutu naruszenia art.328 § 2 k.p.c. stwierdzić trzeba, że zgodnie z utrwalonym w judykaturze poglądem wzruszenie zaskarżonego orzeczenia na tej podstawie może mieć miejsce jedynie w wypadku, gdy z uwagi na wady uzasadnienia orzeczenie to nie poddaje się kontroli instancyjnej. Wypadek taki w niniejszej sprawie nie wystąpił. Sąd Okręgowy w jasny i zrozumiały sposób wyjaśnił jakimi względami kierował się wydając rozstrzygnięcie o treści zawartej w wyroku, co pozwala skontrolować jego prawidłowość.

Jeśli natomiast idzie o zarzut naruszenia art.233 § 1 k.p.c., w tej materii judykatura stoi na zdecydowanym stanowisku, że podważenie wyników oceny dowodów dokonanej przez sąd pierwszej instancji wymaga wyknięcia konkretnych uchybień, polegających na naruszeniu zasad logiki, doświadczenia życiowego czy zdrowego rozsądku. Słusznie podnosi skarżąca, że Sąd Okręgowy wadliwie pominął zeznania tych świadków uznając, że z racji

zatrudnienia w pozwanej spółce świadkowie nie byli obiektywni. Podkreślenia wymaga, że z istoty rzeczy dowód w postaci zeznań świadka nie jest w pełni obiektywny – sposób spostrzegania faktów, o których świadek zdaje relację, niejednokrotnie pozostaje wynikiem osobistego zaangażowania i emocjonalnego stosunku do przedmiotu postępowania. W okolicznościach niniejszej sprawy brak jednak przesłanek aby stwierdzić, że zeznania wspomnianych wyżej osób nie odzwierciedlały rzeczywistego przebiegu wypadków lub by sposób ich spostrzegania pozostawał tak dalece niedoskonały z uwagi na fakt zatrudnienia u pozwanej, że czyniłby te zeznania całkowicie niewiarygodnymi. Odmianą kwestią pozostaje natomiast przydatność zeznań dla oceny charakteru poczynionych nakładów – Sąd Apelacyjny uznał, że zakwalifikowanie poczynionych nakładów do koniecznych (w znaczeniu: niezbędnych dla uzyskania przez przedmiot umowy zdatności do umówionego użytku) wymaga wiadomości specjalnych, co uzasadniało uzupełnienie postępowania dowodowego w drugiej instancji poprzez dopuszczenie dowodu z opinii biegłego. Ostatecznie zatem należało uwzględnić zeznania świadków, lecz w części, w jakiej potwierdzali oni wykonanie prac remontowych.

Podsumowując – choć Sąd Okręgowy poprzez wadliwą ocenę dowodów z zeznań świadków naruszył art.233 § 1 k.p.c., uchybienie to nie wpłynęło na treść rozstrzygnięcia. Natomiast pozostałe zarzuty odnoszące się do prawa procesowego nie znajdowały oparcia w aktach sprawy.

Przechodząc do oceny prawidłowości zastosowania prawa materialnego na wstępie należy stwierdzić, iż pomimo, iż strony nazwały zawartą w dniu 23 grudnia 2010r. umowę umową dzierżawy, w istocie doszło pomiędzy nimi do zawarcia umowy najmu, uregulowanej w art.659 i nast. k.c. Przedmiotem tej umowy było bowiem wyłącznie prawo do korzystania z nieruchomości położonej w C. przy ul. (...), nie zastrzeżono w niej natomiast dla dzierżawcy prawa do pobierania pożytków. Tym czasem, zgodnie z art.693 § 1 k.c., jest to postanowienie przedmiotowo istotne, które w powiązaniu z możliwością odpłatnego korzystania z cudzej rzeczy, odróżnia tę umowę od innych dwustronnych czynności prawnych. Przedmiotem dzierżawy mogą zatem być takie rzeczy, które przynoszą pożytki. Fakt uzyskiwania przychodów w związku z prowadzoną przez powódkę działalnością gospodarczą na oddanej jej nieruchomości, nie powinien być traktowany jako pobieranie pożytków cywilnych rzeczy (nieruchomości), ponieważ to nie nieruchomość stanowiła przedmiot stosunku prawnego powódki z jej klientami, wobec czego nie można uznać, że nieruchomość przynosiła dochody na podstawie stosunku prawnego, a więc pożytki cywilne (zob. uzasadnienie SN z dnia 23 marca 2007r., V CSK 476/06). Nawet jeśli przedmiotem umowy jest zorganizowany zespół składników stanowiący przedsiębiorstwo lub jego wyodrębnioną część, jest to jedynie jeden z kilku elementów koniecznych dla osiągnięcia określonego przychodu (podobnie SN w orzeczeniu z dnia 28 maja 1958r., III CR 263/58, tak też SA w Katowicach w wyroku z 29 lipca 2016r., V ACa 448/16). Podzielić trzeba pogląd wyrażony w wyroku SA w Białymstoku z dnia 23 marca 2007r., I ACa 56/07, że mimo określenia umowy jako umowy dzierżawy brak zapisu w jej treści prawa do pobierania pożytków, które ma fundamentalne znaczenie dla umowy dzierżawy, czym w istotny sposób różni ją od umowy najmu, przesądza o innej, niż nadana przez strony, kwalifikacji stosunku prawnego. Ostatecznie zatem umowę zawartą przez strony w dniu 23 grudnia 2010r. należy zakwalifikować jako umowę najmu – pozwana oddała bowiem powódce rzecz do korzystania, w zamian za co powódka miała obowiązek uiszczania czynszu. Przedmiotowo istotne postanowienia tej umowy nakazują stosowanie do powstałego na jej podstawie stosunku prawnego art.659 i nast. k.c.

Zgodnie z art.662 § 1 k.c., wynajmujący powinien wydać najemcy rzecz w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać ją w takim stanie przez czas trwania najmu. Natomiast – jak stanowi § 2 tego przepisu – najemcę obciążają jedynie drobne nakłady połączone ze zwykłym użytkowaniem rzeczy.

Odnosząc to do niniejszej sprawy – obowiązkiem pozwanej jako wynajmującego było oddanie powódce, będącej najemcą, przedmiotu najmu w stanie zdatnym do umówionego użytku. Przedmiotem tym była nieruchomość zabudowana budynkiem kotłowni wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi, a umówionym użytkowaniem – produkcja ciepła. Pozwana kwestionując żądanie podnosiła, że stan techniczny obiektu był powódce znany (co zresztą wynika z oświadczenia powódki zawartego w § 2 pkt 2 umowy), wskazywała ponadto, że powódka zobowiązała się do wykonywania konserwacji i bieżących remontów na własny koszt, bez pisemnej zgody pozwanej nie mogła także podejmować inwestycji powiększających wartość przedmiotu dzierżawy (§ 4 pkt 6 i 7 umowy). W ocenie Sądu Apelacyjnego przywołane postanowienia umowy, ani oświadczenie o znajomości stanu technicznego „przedmiotu

dzierżawy” nie mogą jednak zniweczyć żądania powódki, opartego na art.662 § 1 k.c. i nie usprawiedliwiają – w świetle art.65 k.c. – wniosku pozwanej, że nie jest zobowiązana do zwrotu kosztów poniesionych przez powódkę na przedmiot najmu. Po pierwsze, pozwana oddała w najem przedsiębiorstwo w ruchu, w trakcie sezonu grzewczego. W tym czasie, z uwagi na trwającą eksploatację kotła, nie było możliwe dokładne zbadanie jego stanu technicznego, a zwłaszcza stanu rur płomieniówek (co potwierdził także na rozprawie apelacyjnej biegły K. S.). Po wtóre, sama pozwana zapewniła, że wedle stanu z dnia zawarcia umowy dla kontynuowania działalności kotłowni nie jest wymagane dokonanie nakładów, poza bieżącymi kosztami eksploatacji. Wbrew tym zapewnieniom, już niespełna miesiąc od zawarcia umowy, bo w dniu 21 stycznia 2011r., nastąpiła awaria kotła nr (...), co skutkowało wyłączeniem go z ruchu na mocy decyzji Urzędu Dozoru Technicznego i koniecznością przeprowadzenia gruntownego remontu. Niezależnie zatem od przebiegu negocjacji, na co powoływała się pozwana w swej apelacji, rzeczywisty stan wynajętego obiektu odbiegał od zapewnienia udzielonego w umowie, a treść zawartych w niej zapisów nie pozwala na przyjęcie, że powódkę obciążały koszty inne niż związane z bieżącą eksploatacją. Podkreślenia wymaga przy tym, że ze zgromadzonych dowodów nie wynika by przyczyną awarii była niewłaściwa eksploatacja kotła czy innego rodzaju zaniedbania ze strony powódki. Nie sposób też podzielić stanowiska pozwanej, że poczynione wydatki nie były konieczne dla przystosowania przedmiotu najmu do stanu zgodnego z umową, skoro ich poniesienie było niezbędne dla uzyskania sprawności kotłowni, co z kolei warunkowało możliwość udzielenia przez Urząd Dozoru Technicznego zezwolenia na jej użytkowanie.

W apelacji skarżąca poddawała także w wątpliwość związek poczynionych nakładów z obiektem przy ul. (...) w C.. Sąd Apelacyjny uznał, że związek ten został wykazany w dostatecznym stopniu. Przemawiała za tym nie tylko treść zeznań świadków i przedstawionych dokumentów (okoliczność, że znajdujące się w aktach faktury ujęto w dokumentacji finansowej powódki potwierdził biegły W. D.), ale także domniemanie faktyczne oparte na protokołach kontroli przeprowadzonych przez przedstawicieli Urzędu Dozoru Technicznego Oddział w C.. Skoro w protokołach tych wskazywano na potrzebę dokonania określonych napraw i remontów, których przeprowadzenie następnie potwierdzano w kolejnym protokole, to oczywistym jest, że naprawy te zostały wykonane, a ich koszt wynika ze złożonych faktur. O ile pozwana twierdziła, że było inaczej, jej obowiązkiem było przedstawienie dowodów celem wykazania okoliczności przeciwnych, czego jednak nie uczyniła.

Ostatecznie zatem Sąd Apelacyjny doszedł do przekonania, że mimo częściowo nieprawidłowej kwalifikacji prawnej dochodzonego roszczenia wyrok w zaskarżonej części jest trafny. W szczególności nie narusza on art.694 k.c. ani art.697 k.c. ponieważ przepisy te w ogólnie nie znajdowały zastosowania w niniejszej sprawie. Sąd Apelacyjny nie znalazł też podstaw do podzielenia przekonania pozwanej o naruszeniu art.405 k.c. Nie tylko nie wykazała pozwana by powódka pozostawała w jakimkolwiek stopniu wzbogacona w związku z uwzględnieniem kosztów remontów w taryfie za ciepło (czego zresztą też nie udowodniono), ale przede wszystkim przepis ten nie znajduje zastosowania do rozliczeń pomiędzy stronami umowy najmu, to jest stosunku prawnego, którego źródłem jest umowa stron.

Z podanych wyżej przyczyn apelacja pozwanej jako niezasadna została oddalona, o czym Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie art.385 k.p.c. Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego oparto na art.98 k.p.c. Na zasądzoną na rzecz powódki kwotę 5.200zł składa się wynagrodzenie pełnomocnika powódki w wysokości 2.700zł, wynikającej z § 6 pkt 6 w związku z § 12 ust.1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. z 2013r., poz.490), obowiązującego w dacie wniesienia apelacji, a także zaliczka na opinię biegłego w wysokości 2.500zł, uiszczona przez powódkę w toku postępowania apelacyjnego. Ponadto na podstawie art.113 ust.1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jedn. Dz.U. z 2016r., poz.623) w związku z art.98 k.p.c. nakazano pobrać od pozwanej brakującą część zaliczki na wynagrodzenie biegłego, którego koszt został tymczasowo poniesiony ze środków Skarbu Państwa.

SSA Iwona Wilk SSA Grzegorz Stojek SSA Aleksandra Janas