

Sygn. akt I ACa 935/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 kwietnia 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Krzysztof Chojnowski
Sędziowie	:	SA Jadwiga Chojnowska SA Beata Wojtasiak (spr.)
Protokolant	:	Anna Bogusławska

po rozpoznaniu w dniu 12 kwietnia 2017 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **J. K.**

przeciwko **S. T., K. T., G. L. i A. L.**

**o zapłatę**

na skutek apelacji powoda J. K. i pozwanego S. T.

od wyroku Sądu Okręgowego w Olsztynie

z dnia 25 lipca 2016 r. sygn. akt I C 212/16

**I. oddala obie apelacje;**

**II. zasądza od powoda na rzecz pozwanych K. T., G. L. i A. L. solidarnie kwotę 5.400 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym;**

**III. zasądza od pozwanego S. T. na rzecz powoda kwotę 5.400 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym.**

(...)

## UZASADNIENIE

**J. K.** prowadzący działalność gospodarczą pod firmą (...) w pozwie skierowanym przeciwko **S. T., K. T., G. L. i A. L.** wniósł o zasądzenie od wymienionych solidarnie kwoty 54.334,80 zł z ustawowymi odsetkami od szczególnie wymienionych w pozwie kwot.– tytułem zaległego czynszu za okres od marca do września 2013 r. za najem lokalu położonego przy ul. (...) w O.. Wskazał, że z pozwanym **S. T.** łączyła go umowa najmu tego lokalu, zaś poręczycielami

wykonania zobowiązań wynikających z tej umowy najmu były pozwane K. T., G. L. i A. L. (sprawa sygn. akt I C 2148/15).

Z kolei w sprawie o sygn. akt XC 4270/15 J. K. domagał się zasądzenia solidarnie od S. T., K. T., G. L. i A. L. kwoty 109.312,97 zł z tytułu zaległości pozwanego S. T. w spłacie zobowiązań z umowy najmu za okres od października 2013 r. do grudnia 2014 r. wraz z ustawowymi odsetkami od szczegółowo wymienionych w pozwie kwot.

Postanowieniem Sądu Rejonowego w Olsztynie z dnia 18 lutego 2016 r. połączył sprawy I C 2148/15 i XC 4270/15 do łączonego rozpoznania.

**S. T., K. T., G. L. i A. L.** wnieśli o oddalenie powództwa. Podnieśli zarzut potrącenia kwoty 387.500 zł z tytułu: odszkodowania za bezumowne korzystanie z logo oraz firmy (...) (50.000 zł), odszkodowania za tzw. „bezumowne korzystanie” z pozostawionego wyposażenia (37.500 zł) oraz nakładów poniesionych na ulepszenie nieruchomości (300.000 zł). Ponadto wskazali, że dochodzone roszczenie jest sprzeczne z zasadami współzycia społecznego, bowiem prowadzi do bezpodstawnego wzbogacenia powoda.

**Wyrokiem z dnia 25 lipca 2016 r. Sąd Okręgowy w Olsztynie** zasądził od S. T. na rzecz J. K. kwotę 109.312,97 zł z odsetkami od kwot: 1.776,41 zł – ustawowymi od 16.03.2013 r. do 31.12.2015 r. i ustawowymi za opóźnienie od 1.01.2016 r., 9.208,00 zł – ustawowymi od 16.04.2013 r. do 31.12.2015 r. i ustawowymi za opóźnienie od 1.01.2016 r., 8.829,87 zł – ustawowymi od 16.05.2013 r. do 31.12.2015 r. i ustawowymi za opóźnienie od 1.01.2016 r., 8.543,38 zł – ustawowymi od 16.06.2013 r. do 31.12.2015 r. i ustawowymi za opóźnienie od 1.01.2016 r., 8.632,48 zł – ustawowymi od 16.07.2013 r. do 31.12.2015 r. i ustawowymi za opóźnienie od 1.01.2016 r., 8.541,07 zł – ustawowymi od 16.08.2013 r. do 31.12.2015 r. i ustawowymi za opóźnienie od 1.01.2016 r., 8.803,59 zł – ustawowymi od 17.09.2013 r. do 31.12.2015 r. i ustawowymi za opóźnienie od 1.01.2016 r., 7.169,35 zł – ustawowymi od 16.05.2014 r. do 31.12.2015 r. i ustawowymi za opóźnienie od 1.01.2016 r., 6.558,68 zł – ustawowymi od 16.06.2014 r. do 31.12.2015 r. i ustawowymi za opóźnienie od 1.01.2016 r., 6.927,37 zł – ustawowymi od 16.07.2014 r. do 31.12.2015 r. i ustawowymi za opóźnienie od 1.01.2016 r., 6.765,13 zł – ustawowymi od 16.08.2014 r. do 31.12.2015 r. i ustawowymi za opóźnienie od 1.01.2016 r., 6.751,41 zł – ustawowymi od 16.09.2014 r. do 31.12.2015 r. i ustawowymi za opóźnienie od 1.01.2016 r., 6.810,10 zł – ustawowymi od 16.10.2014 r. do 31.12.2015 r. i ustawowymi za opóźnienie od 1.01.2016 r., 6.580,27 zł – ustawowymi od 16.11.2014 r. do 31.12.2015 r. i ustawowymi za opóźnienie od 1.01.2016 r., 6.580,27 zł – ustawowymi od 16.12.2014 r. do 31.12.2015 r. i ustawowymi za opóźnienie od 1.01.2016 r. (pkt I); oddalił powództwo skierowane w sprawie I C 212/16 przeciwko: K. T., G. L. i A. L. (pkt II); zasądził od S. T. na rzecz powoda kwotę 50.010,99 zł z odsetkami od kwot: 6.666,83 zł – ustawowymi od 16.10.2013 r. do 31.12.2015 r. i ustawowymi za opóźnienie od 1.01.2016 r., 6.994,73 zł – ustawowymi od 16.11.2013 r. do 31.12.2015 r. i ustawowymi za opóźnienie od 1.01.2016 r., 7.134,15 zł – ustawowymi od 16.12.2013 r. do 31.12.2015 r. i ustawowymi za opóźnienie od 1.01.2016 r., 7.196,08 zł – ustawowymi od 16.01.2014 r. do 31.12.2015 r. i ustawowymi za opóźnienie od 1.01.2016 r., 7.522,59 zł – ustawowymi od 16.02.2014 r. do 31.12.2015 r. i ustawowymi za opóźnienie od 1.01.2016 r., 7.298,81 zł – ustawowymi od 16.03.2014 r. do 31.12.2015 r. i ustawowymi za opóźnienie od 1.01.2016 r., 7.197,80 zł – ustawowymi od 16.04.2014 r. do 31.12.2015 r. i ustawowymi za opóźnienie od 1.01.2016 r. (pkt III); oddalił powództwo w sprawie X C 4270/15 przeciwko K. T., G. L. i A. L. (pkt IV); nakazał ściągnąć od powoda na rzecz Skarbu Państwa kwotę 2.749 zł tytułem opłaty od rozszerzonego powództwa w sprawie I C 212/16 (pkt V); zasądził od pozwanego S. T. na rzecz powoda kwotę 11.584 zł tytułem kosztów procesu w sprawie I C 212/16 (pkt VI); zasądził od powoda solidarnie na rzecz pozwanych K. T., G. L. i A. L. kwotę 3.617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu w sprawie I C 212/16 (pkt VII); zasądził od S. T. na rzecz powoda kwotę 6.118 zł tytułem kosztów procesu w sprawie X C 4270/15 (pkt VIII); zasądził od powoda solidarnie na rzecz pozwanych K. T., G. L. i A. L. kwotę 3.617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu w sprawie X C 4270/15 (pkt IX).

Wyrok ten zapadł w oparciu o następujące ustalenia faktyczne.

W dniu 21 marca 2011 r. J. K. prowadzący działalność gospodarczą pod firmą (...) zawarł ze S. T. prowadzącym wówczas działalność gospodarczą pod firmą (...) umowę najmu lokalu niemieszkalnego numer (...) o pow. 272,46 m<sup>2</sup> położonego w budynku handlowo – usługowym w O. przy ul. (...). Umowa została zawarta na okres 6 lat, zaś czynsz

najmu na kwotę 10.000 zł miesięcznie - przez pierwszy rok trwania umowy, przy czym za pierwsze trzy miesiące od dnia przekazania lokalu czynsz miał wynosić 6.000 zł (ze względu na przeprowadzane w nim prace budowlano – adaptacyjne). Po roku czynsz miał wzrosnąć do kwoty 12.000 zł miesięcznie z zastrzeżeniem, że kwota ta będzie podlegać waloryzacji raz w roku począwszy od kwietnia 2013 r. Najemca zobowiązał się także do ponoszenia opłat eksploatacyjnych z tytułu centralnego ogrzewania, zużycia wody i korzystania z kanalizacji. Zgodnie z § 8 pkt 7 umowy najemca był uprawniony do dokonania zmian wystroju, remontów lub przebudowy lokalu po uzyskaniu zgody wynajmującego w zakresie ustalonym pisemnie między stronami na swój koszt. Zastrzeżono też, że po zakończeniu umowy wynajmujący może żądać przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego. Z § 10 pkt 4 umowy wynajmującemu przysługiwało wypowiedzenie ze skutkiem natychmiastowym, jeśli najemca nie dokonał terminowych wpłat z tytułu kaucji (§13 pkt 2) i płatności (§13 pkt 3). W tym przypadku najemcy nie przysługiwał zwrot niezamortyzowanych części uzgodnionych nakładów poniesionych na lokal. Stosownie zaś do §11 pkt 1 i 2 po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy najemca był zobowiązany zwrócić lokal w terminie 30 dni w stanie niepogorszonym oraz przywrócić pierwotny stan funkcjonalny. Jednocześnie wynajmujący był uprawniony do usunięcia z obiektu najmu wszelkich maszyn i sprzętów na koszt najemcy, w tym sprzętu pomocniczego, niestanowiącego części składowych lokalu, zainstalowanych przez lub na zlecenie najemcy. W § 3 pkt 1 przewidziano uprawnienie najemcy do wypowiedzenia umowy w przypadku zakończenia działalności lokalu, dla którego przeznaczony jest przedmiot umowy za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. Lokal został przekazany pozwanemu na podstawie protokołu zdawczo–odbiorczego z 21 marca 2011 r.

Ponadto w dniach 20, 23 i 28 marca 2011 r. powód zawarł z K. T., A. L. i G. L. umowy, na mocy których pozwane poręczyły za właściwe wykonanie przez S. T. zobowiązań płatniczych z tytułu zawartej przez niego umowy najmu, istniejących w chwili udzielenia poręczenia oraz mogących powstać w przyszłości z racji niewywiązania się przez najemcę z obowiązków umownych, w tym płatności czynszu i innych opłat oraz należności.

S. T. wyremontował lokal, przystosowując go do prowadzenia działalności w postaci klubu muzycznego (...) – zgodnie z zatwierdzoną przez powoda koncepcją w formie graficznej. W lokalu została wymieniona podłoga, przebudowane sanitariaty, wykonano palarnię, zmywalnię naczyń, okno podawcze. Wykonano też nowe instalacje: elektryczną, oświetleniową i nagłośnieniową.

W dniu 1 lipca 2012 r. podpisano aneks do umowy najmu, w którym ustalono, że w okresie od 1 lipca 2012 r. do 30 września 2013 r. czynsz będzie wynosił 6.500 zł miesięcznie i będzie podlegać waloryzacji raz w roku począwszy od stycznia 2014 r.

S. T. w okresie od marca do maja 2013 r. nie uregulował należności z tytułu umowy najmu. W związku z tym, powód pismem z dnia 21 maja 2013 r. wezwał go do uregulowania zaległości w kwocie 95.214,28 zł, z której to kwoty, pozwany w dniach 10 czerwca 2014 r., 27 czerwca 2014 r. i 28 stycznia 2015 r. uiszczył 7.105,53 zł (została zaliczona na poczet należności z faktury Nr (...)).

W dniu 30 grudnia 2014 r. S. T. skierował do powoda e-mail z prośbą o polubowne rozwiązanie sporu dotyczącego należności czynszowych.

Powód pismem z 14 lutego 2015 r. wezwał pozwanego do zapłaty zaległości w łącznej kwocie 159.323,96 zł - pod rygorem wypowiedzenia umowy.

Z kolei pismem z 3 marca 2015 r. wezwał K. T., A. L. i G. L. do zapłaty solidarnie ww. kwoty.

S. T. wystosował do powoda propozycję, aby w związku z powstałymi zaległościami na ich poczet zaliczyć nakłady poniesione w związku z przeprowadzonym w lokalu remontem.

Pismem z 14 maja 2015 r. powód wezwał K. T. (upoważnioną do działania w imieniu S. T.) do natychmiastowego usunięcia rzeczy pozostawionych w lokalu i przywrócenia stanu pierwotnego. Pomimo to z lokalu nie zostało usunięte

wyposażenie w postaci baru, bufetu, mebli, sanitariatów, drzwi wahadłowych, lusterek, instalacji oświetleniowej, nagłaśniającej.

W okresie od czerwca 2015 r. do 1 lipca 2016 r. lokal został wynajęty nowemu najemcy. S. T. wyraził zgodę na przejęcie przez nowego najemcę profilu klubu (...) na portalu społecznościowym.

Pismem z 16 października 2015 r. pozwani złożyli oświadczenie o potrąceniu z wierzytelnością powoda przysługującej względem niego pozwanym wierzytelności w sumie 387.500 zł z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie przez powoda z logo oraz firmy (...), z tytułu bezumownego korzystania przez niego z wyposażenia lokalu oraz poniesionych na niego nakładów.

W tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd Okręgowy uznał, że powództwo jest zasadne jedynie w stosunku do S. T..

Wskazał, że w sprawie bezspornym było, że pozwany jako najemca lokalu położonego w O. przy ul. (...) zalegał ze spłatą należności z tytułu czynszu najmu za okres od maja 2013 r. do grudnia 2015 r. na łączną kwotę 159.323,96 zł. Sąd zwrócił przy tym uwagę, że żadna ze stron nie zaoferowała dowodu na okoliczność wypowiedzenia umowy najmu w formie stosownego oświadczenia, czy chociażby w sposób dorozumiany. Zatem jako wolę wypowiedzenia umowy należy traktować dopiero pismo powoda z dnia 14 maja 2013 r., w którym zwrócił się on do pozwanego o usunięcie rzeczy pozostawionych w lokalu i przywrócenie jego stanu pierwotnego. Pismo to należało więc traktować jako rozwiązanie umowy ze skutkiem natychmiastowym, poprzedzone wezwaniem pozwanego do zapłaty z dodatkowym miesięcznym terminem przewidziane (§ 10 ust. 1 umowy).

Odnosząc się do podniesionego przez pozwanych zarzutu potrącenia (art. 498 §1 k.c.) wierzytelności, wskazał że odnośnie żądania kwoty 37.500 zł za korzystanie z wyposażenia lokalu, że przede wszystkim nie sprecyzowali oni, jakie konkretnie przedmioty były wykorzystywane i przez jaki okres czasu, ani też jakiego wynagrodzenia za korzystanie z nich domagali się pozwani. Ponadto dodał, że powód wzywał pozwanego do usunięcia pozostawionego wystroju lokalu i znajdujących się tam przedmiotów, a zatem nie można mu czynić zarzutu, że korzystał z pozostawionego wyposażenia, skoro sam pozwany nie był zainteresowany jego odzyskaniem. Sąd nie znalazł także podstaw do uznania istnienia wierzytelności w kwocie 50.000 zł za rzekome korzystania z logo i firmy (...) wskazując, że pozwani nie tylko nie dowiedli, że przysługiwały im określone prawa do tej nazwy, ale nie wykazali również, czy i przez jak okres czasu, powód miał tą nazwą posługiwać się.

Ustosunkowując się zaś do zarzutu potrącenia wierzytelności z tytułu poczynionych przez S. T. nakładów na wynajęty lokal (300.000 zł), Sąd przypomniał, że zgodnie z art. 676 k.c. jeżeli najemca ulepszył rzecz najętą, wynajmujący, w braku odmiennej umowy, może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego. Także strony w umowie ustaliły, że najemca jest uprawniony do zmian wystroju, remontów lub przebudowy za zgodą wynajmującego na swój koszt, (...) a po zakończeniu umowy wynajmujący może żądać od najemcy przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego (§ 8 ust. 7), a nadto że po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy, najemca jest zobowiązany zwrócić lokal w terminie 30 dni w stanie niepogorszonym oraz przywrócić pierwotny stan funkcjonalny i usunąć wszelkie maszyny i sprzęt na swój koszt (§ 11 ust. 1 i 2). W takiej zaś sytuacji, S. T. godząc się na zapisy umowy najmu z dnia 21 marca 2011 r. winien był liczyć się z możliwością zażądania przez powoda przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego i obecnie nie mogą domagać się zwrotu poczynionych na własne ryzyko nakładów.

Mając to na uwadze, Sąd Okręgowy na podstawie art. 659 §1 k.c. zasądził od S. T. na rzecz powoda kwoty 109.312,97 zł i 50.010,99 zł z tytułu zaległego czynszu najmu. O odsetkach od wyszczególnionych w wyroku kwot orzekł zgodnie z art. 481 §1 k.c.

Sąd nie znalazł natomiast podstaw do uznania solidarnej odpowiedzialności pozwanych K. T., G. L. i A. L.. Wskazał, że wprawdzie złożyły one oświadczenia o poręczeniu za właściwe wykonanie zobowiązań z tytułu zawartej przez S. T. umowy najmu, jednak nie doszło w ten sposób do udzielenia skutecznego poręczenia w rozumieniu art. 876 § 1 i 2 k.c. Jeśli bowiem oznaczenie górnej granicy odpowiedzialności poręczyciela nie jest ścisłe lub nie zostało dokonane

w sposób nie budzący wątpliwości, to nie można uznać iż doszło do dokonania ważnego poręczenia za dług przyszły do wysokości z góry oznaczonej. Z tego też względu powództwo wytoczone przeciwko ww. pozwanym w sprawie I C 212/16 oraz w sprawie XC 4270/15 Sąd oddalił na podstawie art. 878 §1 k.c.

O kosztach procesu postanowił zgodnie z art. 98 k.p.c.

Wyrok ten zaskarżyły obie strony.

Powód wniósł apelację od tego orzeczenia w części oddalającej powództwo przeciwko pozwanym K. T., G. L. i A. L., powołując się na dokonanie przez Sąd Okręgowy błędnej wykładni art. 878 § 1 k.c. skutkującej uznaniem, że brak wyraźnego oznaczenia górnej wysokości poręczenia za dług przyszły powoduje nieważność umowy poręczenia. Wnosił o zmianę wyroku poprzez uwzględnienie powództwa także w stosunku do tych pozwanych albo uchylenie wyroku w tej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Z kolei pozwany S. T. kwestionował rozstrzygnięcie Sądu I instancji uwzględniającej powództwo i zarzucił mu:

1. naruszenie art. 65 § 1 k.c. przez dokonanie niewłaściwej wykładni łączącej strony umowy i uznanie, że wolą stron było wykonanie przez niego ulepszeń lokalu bez prawa żądania za nie wynagrodzenia;
2. naruszenie art. 5 k.c. przez uznanie, że wynajmującemu przysługiwało żądanie przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego i uprawnienie to nie było sprzeczne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa oraz zasadami współżycia społecznego;
3. naruszenie art. 229 k.p.c. przez przyjęcie, że powód nie przyznał faktu dokonania wypowiedzenia umowy najmu przez najemcę;
4. naruszenie art. 233 k.p.c. przez niedostateczne rozważenie materiału dowodowego;
5. art. 328 § 2 k.p.c. przez zawarcie w uzasadnieniu wyroku sprzecznych ustaleń co do sposobu i osoby rozwiązującej umowę najmu;
6. poczynienie ustaleń sprzecznych z zebrany w sprawie materiałem dowodowym i przyjęcie, że umowa najmu nie została przez niego wypowiedziana, a nadto powód nie dokonał zatrzymania ulepszeń dokonanych w jego lokalu.

Wnosił o zmianę wyroku przez oddalenie powództwa w całości, albo jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

#### **SĄD APELACYJNY USTALIŁ I ZWAŻYŁ, CO NASTĘPUJE:**

#### ***Apelacje obu stron nie zasługiwały na uwzględnienie.***

Przystępując do rozpoznania sprawy w granicach apelacji oraz na podstawie materiału dowodowego zgromadzonego w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji (art. 378 § 1 k.p.c. w zw. z art. 382 k.p.c.) oraz mając na uwadze zarzuty podniesione w obu apelacjach, przede wszystkim należy stwierdzić, że zaskarżone orzeczenie jest prawidłowe, nie narusza powołanych przez skarżących przepisów, w związku z czym brak jest podstaw do zmiany zaskarżonego wyroku bądź jego uchylenia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji. Sąd ten bowiem w prawidłowy sposób przeprowadził postępowanie dowodowe w sprawie, a jego wynik oraz motywy jakimi kierował się wydając orzeczenie kończące postępowanie w tej sprawie prawidłowo uzasadnił w rozumieniu art. 328 § 2 k.p.c.

Sąd Okręgowy oceniając materiał dowodowy nie naruszył także przepisu art. 233 § 1 k.p.c. i poczynił w sprawie zasadniczo trafne ustalenia faktyczne, które Sąd odwoławczy uznaje za własne. Uzupełnione przed Sądem Apelacyjnym postępowanie dowodowe o dołączone do apelacji pozwanego dokumenty, w tym przede wszystkim w postaci kopii oświadczenia z dnia 30 grudnia 2014 r. o wypowiedzeniu umowy najmu z dnia 21 marca 2011 r. - daje

podstawę jedynie do uzupełnienia ustaleń faktycznych i ich uszczegółowienia, ale nie wpływa na ostateczną ocenę prawną sprawy i końcowe wnioski. Odmienne bowiem od Sądu pierwszej instancji przyjęć należało, że ostatecznie doszło do wypowiedzenia umowy najmu przez najemcę (S. T.), tym niemniej z uwagi na treść § 3 umowy (przywidujący 3-miesięczny okres ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego), skutek oświadczenia z dnia 30 grudnia 2014 r. ziścił się dopiero z dniem 31 marca 2015 r. Oczywiście korekta poczynionych w sprawie ustaleń dotyczących daty wypowiedzenia umowy najmu nie mogła mieć większego wpływu na treść zaskarżonego orzeczenia, albowiem przedmiotem sporu objęte były zaległości czynszowe za okres od marca 2013 r. do końca grudnia 2014 r.

Wobec tego, Sąd Apelacyjny poczynione ustalenia uznaje za prawidłowe i przyjmuje jako własne, przez co nie jest konieczne ponowne przytaczanie przywołanej przez Sąd Okręgowy prawidłowej argumentacji, która stała się podstawą wydanego wyroku.

Przechodząc zaś do szczegółowej oceny zarzutów podnoszonych przez skarżących, zaznaczyć należy, że choć wyrok zaskarżyły obie strony, tym niemniej w pierwszej kolejności apelacja pozwanego apelacja pozwanego S. T., albowiem ta z uwagi na podniesione w niej zarzuty była dalej idącą, a jej uwzględnienie skutkowałoby oddaleniem powództwa w całości.

W związku z tym przede wszystkim podkreślenia wymaga, że na obecnym etapie postępowania w zasadzie jedyna kwestia sporna dotyczyła zgłoszonego przez pozwaną zarzutu potrącenia wierzytelności z tytułu nakładów poniesionych przez najemcę na przedmiot najmu. Pozwani bowiem w pozostałym zakresie nie podważali stanowiska powoda i nie kwestionowali stanu faktycznego, w tym faktu istnienia wielomiesięcznych zaległości czynszowych. Wydaje się też, że poza sporem były kwestie dotyczące okoliczności towarzyszących zawarciu przez strony umowy najmu lokalu położonego przy ul. (...) w O. oraz sama treść tej umowy, lecz jedynie właściwe rozumienie zawartych w nich zapisów, w szczególności dotyczących nakładów jakie najemca miał poczynić celem dostosowania lokalu do potrzeb własnej działalności gospodarczej (gastronomiczno- rozrywkowa).

Wobec tego zarzuty stawiane przez pozwanego zaskarżonemu wyrokowi należało rozpatrywać nie w kontekście naruszenia przez Sąd Okręgowy przepisów prawa procesowego przy ustalaniu faktów, zwłaszcza że te w zasadzie były bezsporne, ale głównie w odniesieniu do właściwego zastosowania w sprawie prawa materialnego.

Przypomnienia w tym miejscu wymaga, że zawarte w art. 65 § 2 k.c. reguły interpretacji oświadczeń woli nakazują w umowach raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. Prawidłowa wykładnia postanowień umowy nie może oczywiście pomijać treści zwerbalizowanej na piśmie, jednakże w judykaturze wielokrotnie podkreślano, że gdy pojawiają się wątpliwości co do rzeczywistej woli stron umowy, należy przyjmować tzw. kombinowaną metodę wykładni, opartą na kryteriach subiektywnym i obiektywnym (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 1995 roku, III CZP 66/95, OSNC 1995, Nr 5, poz. 168, a także wyroki Sądu Najwyższego z dnia 21 listopada 1997 roku, I CKN 825/97, OSNC 1998, Nr 5, poz. 85 i z dnia 20 maja 2004 roku, II CK 354/03, niepubl.). Metoda ta przyznaje pierwszeństwo - w wypadku oświadczeń woli składanych innej osobie - temu znaczeniu oświadczenia woli, które rzeczywiście nadały mu strony w chwili jego złożenia (tzw. subiektywny wzorzec wykładni - por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 17 lutego 1998 roku, I PKN 532/97, OSNAPiUS 1999, nr 3, poz. 81; z dnia 23 stycznia 2008 roku, V CSK 474/07, OSNC-ZD 2008/4/109).

Uzasadnienie apelacji pozwanego nie dostarcza jednak argumentów, które dawałyby podstawę do wysnucia wniosków odmiennych niż zaprezentowane w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Zgodnie z orzecnictwem Sądu Najwyższego poświęconym czynnościom utrwalonym w formie pisemnej, tekst dokumentu nie stanowi wyłącznej podstawy wykładni ujętych w nim oświadczeń woli i dopuszczalne jest sięgnięcie do okoliczności towarzyszących ich złożeniu, które mogą być stwierdzone za pomocą pozadokumentowych środków dowodowych. Interpretacja oświadczenia woli w takim wypadku przebiega według ogólnych zasad kombinowanej metody wykładni. Wiążący prawnie sens oświadczenia woli ustala się mając w pierwszej kolejności na uwadze rzeczywistą wolę stron, a gdy nie da się jej ustalić, sens ten ustala się na podstawie przypisania normatywnego - zatem tak, jak powinien być rozumiany przez działającego z zachowaniem reguł staranności adresata.

Analiza zapisów łączącej strony umowy w oparciu o przytoczone kryteria nie prowadzi jednak do wniosków sprzecznych z przyjętymi przez Sąd Okręgowy. Podkreślenia wymaga, że strony zawierając umowę najmu z dnia 21 marca 2011 r. zastrzegły w niej, że wszelkie jej zmiany wymagają formy w pisemnej pod rygorem nieważności. W związku z tym wszystkie kwestie związane z poczynionymi nakładami oceniać przede wszystkim na podstawie umowy i okoliczności towarzyszących jej zawarciu i wykonywaniu.

W odniesieniu zatem do zarzutu dokonania błędnej wykładni zapisów tej umowy, należy przede wszystkim podkreślić, że w § 8 ust. 7 umowy regulującym prawa i obowiązki jej stron, dokonanie przez najemcę (pозwanego) zmian wystroju, remontów lub przebudowy lokalu zostało uzależnione nie tylko od uzyskania pisemnej zgody wynajmującego (powoda), ale zawiera on również wyraźne zastrzeżenie, że nakłady te najemca będzie czynił „na własny koszt”.

W ocenie Sądu Apelacyjnego zebrany w sprawie materiał dowodowy pozwala na przyjęcie, że poczynione przez pozwanego nakłady na nieruchomości powoda stanowią nakłady ulepszające, a nie nakłady konieczne. Nakłady konieczne to bowiem takie nakłady, bez których rzecz najęta nie jest przydatna do umówionego użytku (art. 663 k.c.). Nakłady konieczne co do zasady obciążają wynajmującego (art. 662 § 1 k.c.), jednakże drobne nakłady połączone ze zwykłym użytkowaniem rzeczy obciążają najemcę (art. 662 § 2 k.c.). Za ulepszenia należy natomiast uznać wszelkie inne nakłady, to jest nakłady, których poniesienie nie wynika z chęci czy też konieczności utrzymania rzeczy najętej w stanie przydatnym do umówionego użytku. W doktrynie nakłady ulepszające definiuje się jako nakłady zwiększające w chwili wydania przedmiotu najmu jego wartość lub użyteczność z uwzględnieniem przeznaczenia danego przedmiotu, bądź też jako nadanie pożytecznych właściwości przedmiotowi najmu, mimo że bez ich nadawania przedmiot był zdatny do użytku (Kodeks cywilny. Komentarz; red. K. Osajda, 2014, Legalis, komentarz do art. 676 k.c.). Wydaje się, że także sam pozwany nie miał wątpliwości co do charakteru poczynionych nakładów, określając je także w apelacji ulepszeniami lokalu powoda oraz wyraźnie nawiązując do treści art. 676 k.c., który stanowi o nakładach ulepszających.

Niewątpliwym jest, że jeżeli najemca ulepszył rzecz najętą, to wynajmujący zgodnie z art. 676 k.c. – przy braku odmiennej umowy – może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego. Z cytowanych wyżej zapisów umowy najmu wynika jednak, że strony uzgodniły, iż powodowi służyć będzie prawo żądania przywrócenia stanu pierwotnego (§ 8 ust. 7 zd. 3 oraz § 11 ust. 1). Bezsprzecznie wskazuje to, że zamiarem stron nie było przyznanie, najemcy roszczenia o zwrot takich nakładów. O ile zatem w judykaturze nie ma sporu, co do tego, że strony umowy najmu mogą w odrębnym porozumieniu uzgodnić kwestię wzajemnych rozliczeń poniesionych nakładów przez najemcę, tym niemniej odmienne ustalenia wymagałyby zawarcia takiego porozumienia w formie pisemnej, gdyż tylko taką możliwość przewidywał § 14 ust. 6 umowy najmu. Jednakże, jak ustalił Sąd, nigdy nie doszło do osobnego uzgodnienia między stronami, co do sposobu rozliczenia nakładów poniesionych przez pozwanego na wynajmowany lokal. Nie potwierdzają tego bowiem żadne dokumenty, ani zeznania świadków. Wprawdzie w aktach sprawy znajdują się dokumenty świadczące o tym, że S. T. wystąpił z taką inicjatywą, domagając się rozliczenia zaległego czynszu w zamian za ulepszenia poczynione w lokalu powoda, tym niemniej dokumenty te miały charakter jednostronny i nic nie wskazuje, że propozycje w nich zawarte w jakimkolwiek stopniu zostały zaakceptowane przez J. K.. Ponadto należy zauważyć, że powód po rozwiązaniu umowy najmu kilkakrotnie zwracał się do pozwanego o usunięcie z lokalu pozostawionych tam przedmiotów i ulepszeń, co potwierdza słuszność stanowiska, że jego wołą nie było objęcie ich zatrzymanie za stosownym wynagrodzeniem. W związku z powyższym wszelkie ulepszenia i nakłady poczynione przez pozwanego na przedmiot najmu, nie negując faktu ich poniesienia i abstrahując już od ich wartości, nie podlegają zwrotowi przez wynajmującego wobec jednoznacznych regulacji zawartych w umowie najmu oraz z racji braku odrębnego porozumienia co do rozliczenia tychże nakładów.

Dodatkowym wsparciem dla tezy, że nakłady miały być ponoszone na koszt i ryzyko pozwanego jest przyjęta w § 5 umowy konstrukcja czynszu, zakładająca niższą jego wysokość przez pierwsze trzy miesiące „ze względu na prace budowlane adaptacyjne”

Dodać również należy, że nawet gdyby uznać, iż poczynione przez skarżącego nakłady na przedmiot najmu stanowiły nakłady konieczne to należy dojść do wniosku, że pomimo to pozwany nie posiadałby wobec powoda żadnej

wymagalnej wierzytelności z tego tytułu. W myśl bowiem 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. Przepis ten zawiera normę o charakterze dyspozytywnym, co pozwala stronom na odmienne uregulowanie w umowie materii objętej jego regulacją. Można zatem umówić się o wynajęcie rzeczy wadliwej i obciążyć jej naprawą najemcę. Okolicznością podstawową jest jednak wiedza najemcy o stanie rzeczy w chwili jej wydania i zgodny zamiar stron nawiązania takiego właśnie stosunku prawnego. Jeżeli zatem strony odmienne uregulowały łączący je stosunek prawny niż to wynika z art. 662 § 1 k.c. najemca dokonujący nakładów koniecznych na rzecz nie uzyska zwrotu ich wartości od wynajmującego ( wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 czerwca 2008 roku, sygn. akt II CSK 69/08, LEX nr 548800; wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 16 marca 2011 roku, sygn. akt VI ACa 852/10). Oznacza to, że nawet gdyby strony uczyniłyby przedmiotem umowy lokal, który nie miałby cechy przydatności do umówionego użytku, tym samym wyłączyłyby funkcjonowanie w łączącym je stosunku najmu przepisu art. 662 § 1 k.c. Tym samym wszelkie nakłady, nawet konieczne, obciążałyby pozwanego, w związku z czym nie mógłby on również domagać się zwrotu ich wartości od powoda.

Reasumując: chybione są zarzuty apelacji sprowadzające się do twierdzenia, że możliwe było potrącenie wierzytelności pozwanego z tytułu zwrotu nakładów z wierzytelnością powoda z tytułu czynszu najmu lokalu. W takiej sytuacji oświadczenia o potrąceniu wierzytelności pozwanego, jak i procesowy zarzut potrącenia są bezskuteczne i nie prowadzą do umorzenia wierzytelności powoda z tytułu czynszu najmu, albowiem samo oświadczenie o potrąceniu nie może stanowić podstawy do stworzenia wierzytelności. Dla uznania, że potrącenie wywołało skutek prawny w postaci umorzenia wzajemnych wierzytelności, nie wystarczy samo powołanie się przez składającego oświadczenie o potrąceniu na fakt przysługiwania mu wierzytelności przeznaczonej do potrącenia; istnienie tej wierzytelności należy udowodnić (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 listopada 2006 r., sygn. akt II CSK 192/06, LEX nr 233059). Wobec braku udowodnienia wierzytelności pozwanego, które to wierzytelności byłyby przedmiotem potrącenia z wierzytelnościami powoda, niemożliwym było zatem uwzględnienie zarzutu potrącenia. W konsekwencji żądanie wysunięte w pozwie, odnoszące się do należności z tytułu czynszu najmu oraz opłat związanych z eksploatacją lokalu, jak również czynszu dzierżawy zasługiwało na uwzględnienie.

Przechodząc z kolei do apelacji powoda wskazać należy, że - wbrew zarzutom w niej zawartym - nie było jednak podstaw do zasądzenia dochodzonego roszczenia solidarnie także od pozostałych pozwanych, jako poręczycieli. Trafnie zauważył Sąd pierwszej instancji, że treść zawartych przez K. T., G. L. i A. L. umów poręczenia była sprzeczna z treścią art. 878 § 1 k.c., który stanowi, że można poręczyć za dług przyszły do wysokości z góry oznaczonej. Jeśli oznaczenie górnej granicy odpowiedzialności poręczyciela nie jest ściśle lub nie zostało dokonane w sposób nie budzący wątpliwości, to nie można uznać iż doszło do dokonania ważnego poręczenia za dług przyszły do wysokości z góry oznaczonej. Oczywistym celem przepisu art. 878 § 1 k.c. jest bowiem ochrona poręczyciela, a ustawodawca chroniąc go przed nadmiernym ryzykiem jednoznacznie uzależnił ważność poręczenia za dług przyszły od oznaczenia z góry w treści pisemnego oświadczenia wysokości do której poręczyciel będzie ponosił odpowiedzialność (por wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 lipca 2000 r., II CKN 283/00, Lex nr 52566). Brak takiego pisemnego oświadczenia powoduje zatem nieważność umowy poręczenia zabezpieczającej przyszłą wierzytelność.

W tym miejscu wypada zasygnalizować, iż Sąd Najwyższy wydając orzeczenia na gruncie prawa bankowego, zliberalizował w sposób nieznaczny powyższe stanowisko w przedmiocie konkretyzacji długu przyszłego i przyjął, iż w określonych stanach faktycznych nie podlega ograniczeniu z art. 878 § 1 k.c. poręczenie za dług z umowy pożyczki obejmujący kapitał i odsetki umowne, których rozmiaru (kwoty) nie można z góry przewidzieć (tak np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 października 2004 r., V CK 124/04, PB 2005, Nr 5, s. 10). Przyjął też, że ważność poręczenia za dług przyszły nie jest zależna od wskazania w umowie poręczenia kwoty tego długu, lecz wystarczy aby można było uznać taki dług za określony (tak np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 grudnia 2009 r., V CSK 215/09, Legalis z aprobowaną glosą A. Stangret-Smoczyńskiej, Monitor Prawa Bankowego 2012, Nr 2, s. 24 i n.; tak też później Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 13 maja 2010 r., IV CSK 558/09, OSNC 2010, Nr 12, poz. 168 i n. oraz Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z dnia 31 lipca 2012 r., I ACa 228/12, niepubl., w którym stwierdzono, że wystarczy ustalenie jedynie zakresu długu, co nie musi być jednoznaczne ze wskazaniem wysokości



świadczenia pieniężnego, w szczególności wówczas, gdy w chwili udzielania poręczenia nie da się go precyzyjnie określić). Przywołane orzeczenia wskazują zatem na ewolucję orzecznictwa Sądu Najwyższego od wymagania ścisłego i w miarę dokładnego (kwotowego) określenia rozmiaru odpowiedzialności poręczyciela, który poręcza za dług przyszły do poglądu zadowolającego się jedynie określeniem zakresu wierzytelności przyszłej objętej poręczeniem np. poprzez wskazanie stosunku prawnego, z którego wynika zabezpieczona wierzytelność (np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 września 2007 r., IV CSK 127/07). Nadal pozostał jednak na stanowisku, że oznaczenie górnej granicy odpowiedzialności poręczyciela powinno być w miarę możliwości ścisłe i dokonane w sposób niebudzący wątpliwości.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, poręczenie pozwanych K. T., G. L. i A. L. za przyszłe długi S. T. wynikające z umowy najmu, nie odpowiada jednak wymogom przepisów art. 876 § 1 k.c. oraz art. 878 § 1 k.c., a tym samym umowa poręczenia cywilnego za dług przyszły musi zostać oceniona jako nieważna czynność prawna (art. 58 §1 k.c.). Jak już wyżej wskazano, aktualne orzecznictwo sądów akceptuje sytuację, w której wysokość długu przyszłego nie jest oznaczona kwotowo. Nie ulega jednak wątpliwości, iż w takim przypadku dług przyszły musi być tym bardziej w sposób ścisły skonkretyzowany, tak aby jego wysokość nie budziła jakichkolwiek wątpliwości. Tymczasem oświadczenia pozwanych choć zatytułowane „poręczenie” wymogu tego jednak nie spełniają. Określenie w nich wysokości odpowiedzialności poręczyciela poprzez wskazanie źródeł ewentualnych zobowiązań (czynsz, inne opłaty i należności wynikające z umowy najmu), nie spełniało wymogu precyzyjnego oznaczenia z góry zakresu odpowiedzialności poręczycieli. Dokładne ustalenie górnej granicy przyszłego długu nie jest też możliwe z uwagi na zapisy samej umowy najmu, która przewidywała m.in. możliwość waloryzowania wysokości czynszu najmu. Taka treść umowy poręczenia oznacza, że poręczyciel będzie zobowiązany do zwrotu bliżej nie określonych kwot, czego nie da się pogodzić z celem regulacji zawartej w art. 878 § 1 k.c.

Wobec powyższego rację należy przyznać Sądowi Okręgowemu, że umowa poręczenia cywilnego, z której strona powodowa wywodziła swoje roszczenie objęte pozwem, wobec braku essentialia negotii w postaci ścisłego określenia wysokości długu przyszłego, oceniona musi być jako nieważna czynność prawna.

Nie znajdując zatem do uwzględnienia apelacji wniesionych przez obie strony procesu, Sąd Apelacyjny na mocy art. 385 k.p.c. oddalił je jako niezasadne.

O kosztach postępowania apelacyjnego postanowiono zgodnie z zawartą w art. 98 §1 k.p.c. zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.

(...)