

Sygn. akt I ACa 362/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 czerwca 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Tomasz Żelazowski
Sędziowie:	SA Iwona Wiszniewska SA Małgorzata Gawinek
Protokolant:	sekr. sądowy Magdalena Goltsche

po rozpoznaniu w dniu 17 czerwca 2015 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa J. T.

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 13 lutego 2015 r., sygn. akt VIII GC 170/13

I. oddala apelację;

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 2.700 zł (dwa tysiące siedemset złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

SSA I. Wiszniewska SSA T. Żelazowski SSA M. Gawinek

Sygn. akt I ACa 362/15

UZASADNIENIE

W pozwie powód J. T. wniósł o zasądzenie na jego rzecz od pozwanego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. kwoty 111.888, 30 zł wskazując, że dochodzona kwota stanowi wartość nakładów, jakie powód uczynił na lokal, który wynajmował od strony pozwanej, a które to nakłady nie zostały rozliczone w żaden sposób, czy to poprzez obniżenie czynszu, czy to poprzez zapłatę wartości tych nakładów, czy również poprzez zaliczenie wartości nakładów na poczet ceny, albowiem powód starał się o wykup lokalu, który pierwotnie wynajmował od strony pozwanej. Wskazywał, jako samoistną podstawę żądania objętego pozwem, dyspozycję art. 662 § 1 Kodeksu cywilnego, a na wypadek, gdyby Sąd nie podzielił jego argumentacji wskazywał alternatywną podstawę swojego żądania, to jest dyspozycję art. 676 Kodeksu cywilnego.

Strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa nie zgadzając się ze stanowiskiem strony powodowej. Podniosła, że łącząca strony umowa regulowała kwestię rozliczeń nakładów w paragrafie 11 i 12 umowy. Powód do tych uregulowań nie dostosował się, samowolnie, bez zgody i wiedzy pozwanego wykonał remont, a tym samym podjął ryzyko, że taki remont i takie nakłady, które poczynił na lokal bez uzgodnień nie zostaną mu zwrócone, czy też rozliczone w inny sposób. Pozwany wskazywał również, że część nakładów poczynionych przez powoda, a mianowicie stolarka okienna została rozliczona, albowiem powód prawidłowo, zgodnie z umową, stosując procedury dokonał uzgodnień z pozwanym odnośnie jej wymiany. Gdyby powód w ten sam sposób postąpił w przypadku prac budowlano-remontowych, to również kwestia ta nie byłaby sporna pomiędzy stronami.

W wyroku z dnia 13 lutego 2015 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie oddalił powództwo oraz orzekł o rozliczeniu kosztów procesu ustalając, że powód przegrał niniejszy proces w 100 % i stosownie do wyniku tego procesu szczegółowe rozliczenie kosztów procesu pozostawił referendarzowi sądowemu.

Sąd I instancji ustalił, że strony łączyła umowa najmu lokalu o nazwie (...), położonego w S. przy Alei (...), który to lokal miał powierzchnię 211,25 metrów kwadratowych. Strony nie kwestionowały faktu zawarcia takiej umowy, jej postanowień oraz nie kwestionowały, że sporny lokal był objęty przedmiotem najmu, czyli umową z dnia 10 sierpnia 2006 roku. Zgodnie z łączącą strony umową lokal wynajęty powodowi w celu prowadzenia działalności gospodarczej, miał służyć do prowadzenia tam szeroko rozumianej działalności o charakterze biurowym, czyli działalności związanej z prowadzeniem szkół językowych, klasycznej działalności biurowa i innego rodzaju działalności zbliżonej do biurowej. Strony w umowie się umówiły również, że istnieje możliwość podnajmu tego lokalu przez powoda, z tym, że jest to kwestia wymagająca uzgodnień i takie uzgodnienie powód winien czynić z wynajmującym. Strony ustaliły, że w przypadku, gdyby doszło do wyrażenia zgody przez wynajmującego na podnajem, to wówczas powód musi się liczyć z możliwością podwyższenia stawki czynszu. Stan lokalu objętego umową w chwili wydawania tego lokalu powodowi był zły, w tym sensie, że wymagał on niewątpliwie przeprowadzenia remontu, albowiem nie nadawał się do prowadzenia w nim działalności o charakterze biurowym. Powód wiedząc takową, co do stanu tego lokalu posiadał i stan ten akceptował. Potwierdzają tę kwestię ustalenia stron. Przede wszystkim przed zawarciem umowy najmu, strony prowadziły negocjacje w przedmiocie najmu lokalu użytkowego, z których to negocjacji został sporządzony protokół, który następnie stał się podstawą do zawarcia umowy. Ponadto w momencie obejmowania lokalu przez powoda został sporządzony protokół zdawczo – odbiorczy, którego zapisy korelują z protokołem z negocjacji i umową łączącą strony. A zatem powód wiedział, jaki jest stan lokalu, że lokal wymaga remontu, że będzie potrzeba poczynić w nim określone nakłady. Dlatego też do tych negocjacji stanęły dwie osoby, dwa podmioty zainteresowane lokalem, powód i jeszcze jedna osoba. Ta osoba zrezygnowała z ubiegania się o lokal, albowiem nie odpowiadał jej stan techniczny. Powód natomiast przystąpił do negocjacji i oświadczył, że znany jest mu stan techniczny, że dokonał lustracji, przyjmuje lokal w stanie technicznym taki jaki jest, bez prawa ubiegania się o obniżenie stawki czynszu. Oświadczył przy tym, że dostosowanie lokalu do prowadzonej w nim działalności będzie obciążać jego, jako najemcę. Natomiast w protokole odbioru potwierdził stopień zużycia poszczególnych elementów w tym lokalu, który to stopień zużycia wahał się na poziomie od 30 do nawet 100 procent co do niektórych urządzeń. Powód wskazał, że przyjmuje lokal właśnie w takim stanie bez jakichkolwiek zastrzeżeń. A zatem z pełnym rozeznaniem i świadomością strona powodowa zdecydowała się na wynajem lokalu o takim stanie technicznym, jaki zaoferował wynajmujący, czyli strona pozwana. Kwestię tę potwierdza protokół z negocjacji znajdujący się na karcie 317 akt sprawy, jak również protokół zdawczo-odbiorczy, który to znajduje się na karcie 41 akt sprawy. Konsekwentnie do takiego stanu lokalu, strony ustaliły stawkę czynszu, która to stawka była ustalana w toku negocjacji, przed zawarciem umowy najmu. Cena wywoławcza to była kwota 7 złotych za metr kwadratowy i zakończyła ona się niewielką zwyżką, bo ostatecznie strony ustaliły, że będzie to stawka na poziomie 7 złotych 70 groszy za metr kwadratowy. I na tę stawkę przystały obie strony, a powód złożył oświadczenie, że znając stan techniczny lokalu akceptuje tę stawkę i nie będzie wnosił o obniżenie zaproponowanej i ustalonej stawki czynszu, ponieważ stan lokalu zna i zdaniem powoda, jak i wynajmującego, ta stawka czynszu jest adekwatna do stanu lokalu. Stawki czynszu za inne lokale użytkowe o zbliżonej powierzchni, o zbliżonym poziomie, jaki wynajął powód, jak również o zbliżonym miejscu, czyli położeniu, gdzie wynajął powód, kształtowały się również na podobnym poziomie. Wydaje się nawet, że stawka czynszu, którą wynegocjował powód była niższa nieco niż średnie stawki na rynku za tego rodzaju lokale, albowiem te stawki czynszu wówczas na rynku kształtowały się na poziomie

od kwoty około 5,75 złotych za metr kwadratowy do 15 złotych za metr kwadratowy. Taka stawka 5 złotych 75 groszy za metr kwadratowy była tylko jedna na rynku w ówczesnym czasie. Większość stawek wahała się w granicy około 15 złotych za metr kwadratowy za lokal niewyremontowany. W konsekwencji czego zdaje się oczywistym, że stawka czynszu wynegocjowana przez powoda na poziomie 7 złotych 70 groszy była stawką nawet nieco niższą niż średnie stawki na rynku. Natomiast stawki czynszów za lokale o podobnym położeniu, o podobnej powierzchni i służące do podobnych celów, czyli na pomieszczenia biurowe, wahała się na poziomie od 18 złotych za metr kwadratowy wzwyż. Czyli była to stawka dużo wyższa niż ta, którą wynegocjował powód, a to z racji tego, że były to lokale o takim standardzie, który nie wymagał remontu tak, jak takiego remontu wymagał lokal wynajęty przez powoda. Powód oceniając sytuację, jaka ma miejsce na rynku, oceniając lokal, który był zainteresowany, lokal (...), obejrzał go, złożył stosowne oświadczenia, zdecydował się na wynajem, w konsekwencji czego zawarł ze stroną pozwaną umowę najmu. Po zawarciu umowy najmu powód obejrzał lokal szczegółowo i postanowił wykonać w nim remont. Zwrócił się w tym celu do pozwanego o wyrażenie zgody na remont lokalu, podając w przybliżeniu orientacyjny koszt prac remontowych, wykonał odręcznie kosztorys zawierające własne zapisy powoda. Jednocześnie wniósł on o wymianę stolarki okiennej podając już bliżej, bardziej szczegółowy kosztorys, wskazujący, że wycenia ten koszt na kwotę 15.666 złotych zgodnie z załącznikiem. Natomiast całkowity koszt remontu, jaki powód przewidywał, o czym informował pozwanego, miał się zamknąć kwotą na poziomie około 56.765 złotych plus do tego koszt podatku VAT. W odpowiedzi na takie stanowisko pozwana wyraziła zgodę na remont w zakresie stolarki okiennej, wyraźnie wskazując w swoim piśmie z 14 listopada 2006 r., jakie stawki będą zastosowane do rozliczenia stolarki okiennej, jak ma wyglądać przebieg procedury, kiedy nastąpi zwrot i podała również numer telefonu do osoby, z którą powód w tym przedmiocie ma się kontaktować. Jednocześnie wskazała, że kwestia robót remontowych jest uregulowana uchwałą nr (...) Zarządu (...) w sprawie zasad dokonywania zwrotu nakładu poniesionych na wykonywanie robót remontowo-budowlanych oraz rozliczeń z najemcami i dzierżawcami w tym zakresie. Wskazała strona pozwana, że w celu uzgodnienia zakresu i kosztów prac koniecznych do wykonania w lokalu użytkowym (...) wynajmowanym przez stronę powodową, musi ona złożyć stosowny pisemny wniosek do (...) o wyrażenie zgody na modernizację ze wskazaniem dokładnego zakresu prac, wstępnego kosztorysu oraz uzgodnienie rozliczeń. Następnie zostanie przez (...) wyznaczony termin przeglądu technicznego lokalu, nie dłuższy niż 14 dni od złożenia wniosku. W trakcie tego przeglądu będzie sporządzony protokół co do stanu technicznego, w którym zostanie określony stopień zużycia poszczególnych elementów, tych, które powód chce wymienić i tych, które wymiany nie wymagają. Protokół zostanie sporządzony w dwóch egzemplarzach, a po wykonanej modernizacji prace zostaną przedstawione do odbioru i nastąpi ich rozliczenie. Powód zapoznał się z treścią pisma strony pozwanej z 14 listopada 2006 roku, jednak nie zachował wskazanych tam procedur i nie wystąpił z takim wnioskiem szczegółowo wskazującym zakres prac, a tym samym nie przystąpiono do sporządzenia takiego protokołu i jednocześnie (...) nie ustalił ani zakresu tych prac, ani też nie wyraził zgody na ich prowadzenie, ponieważ nie doszło do zachowania procedur, o których (...) informował powoda szczegółowo w piśmie z 14 listopada 2006 roku, natomiast bez problemu doszło do rozliczenia kosztów stolarki okiennej albowiem powód zachował tutaj obowiązujące procedury i zastosował się do wszystkich wymagań stawianych przez wynajmującego, a zatem kwestie te zostały rozliczone prawidłowo. Powód przystąpił jednak do wykonania remontu na własne ryzyko bez uzgodnień ze stroną pozwaną i takowy remont wykonał. Remont wykonany przez powoda według wartości kosztorysowej wyniósł 106.670 złotych 99 groszy netto, a to jest 130.138 złotych i 61 groszy brutto. Okoliczność ta została w całości potwierdzona dowodem z opinii biegłego. Wartość rynkowa lokalu (...) według stanu sprzed dokonania remontu i cen obowiązujących w 2012 roku wynosiła 690.992 złote, a po remoncie, po nakładach dokonanych przez powoda wynosiła 846.371 złotych. Wartość dokonanych przez powoda nakładów z uwzględnieniem ich zużycia technicznego na datę zwrotu lokalu pozwanemu wynosiła 114.903 złote 26 groszy brutto. Po wykonaniu tego remontu, który przebiegł bez uzgodnienia ze stroną pozwaną powód wezwał pozwanego o zwrot poniesionych kosztów remontu i dokonanych nakładów i przedstawił kosztorys powykonawczy, jak również szereg faktur. Zwrócił się w tym celu do pozwanego pismem z dnia 6 marca 2007 roku. Pozwany nie uznał tych nakładów i tego remontu, odmówił ich rozliczenia w jakikolwiek sposób wystosowując do powoda pismo z 19 marca 2007 roku, w którym poinformował, że remont lokalu nie został uzgodniony z wynajmującym, czyli z pozwanym i zgodnie z zapisami umowy łączącej strony, to jest paragrafu 12 nie może być rozliczony, że został wykonany wyłącznie na ryzyko strony powodowej. Odmówił rozliczenia tych nakładów w jakikolwiek sposób, czy to poprzez jakąś rekompensatę w czynszu, czy też poprzez zwrot konkretnej kwoty, albowiem nakłady poczynione zostały niezgodne z umową i bez ustaleń. W toku trwania umowy najmu powód

dokonał podnajęcia części lokalu (...) w zakresie powierzchni 83,92 metra kwadratowego innemu podmiotowi. Uzyskał zgodę strony pozwanej na ten podnajem. Wskutek negocjacji przeprowadzonych przez strony został sporządzony protokół z negocjacji znajdujący się w aktach sprawy na karcie 597, z którego to protokołu wynika, że pozwany wyraża zgodę na podnajem i przystąpiono do ustalenia stawki czynszu za tę część lokalu, która będzie ulegała podnajęciu. W wyniku tych negocjacji czynsz za podnajęty lokal ustalono na poziomie 18 złotych za metr kwadratowy. Były to zgodne ustalenia stron, które potwierdza protokół z negocjacji przeprowadzony w dniu 20 sierpnia 2008 roku. Takie podwyższenie czynszu najmu w zakresie części podnajętego było zgodne z zapisem paragrafu 7 umowy łączącej strony, czyli tej umowy najmu, która nie była przez strony kwestionowana. Następnie w toku trwania tego najmu powód zaczął czynić starania o wykup wynajętego lokalu i w tym celu złożył do strony pozwanej stosowny wniosek wnosząc, aby strona pozwana wyceniła lokal i zapoznała z tą wyceną stronę powodową, albowiem powód jest zainteresowany wykupem tego lokalu. Jednocześnie strony, powód wskazał, że chciał, aby na poczet ceny tego lokalu, co, do którego czyni starania o wykup została zaliczona kwota nakładów poniesiona przez powoda, która to kwota podwyższyła wartość tego lokalu. Pozwany dokonał wyceny lokalu przy pomocy rzeczoznawcy majątkowego, który wartość lokalu ustalił ma kwotę 1.049.665 złotych. Taka kwota nie zadawała powoda tym bardziej, że pozwany nie wyraził zgody na zaliczenie jakiegokolwiek części nakładów poczynionych przez powoda na poczet ceny argumentując, że kwota tych nakładów nie była uzgodniona, natomiast, jeżeli chodzi o kwestie rozliczeń w tym zakresie, podniosła, że lokal musi być sprzedany za cenę rynkową. Reguluje to zapis paragrafu 22 Uchwały (...) numer (...) zgodnie, z którą to uchwałą cena sprzedaży lokalu użytkowego stanowi kwotę równą jego wartości rynkowej ustaloną w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego, a zatem choćby z tego powodu nie ma również podstaw, aby koszt poczynionych przez powoda nakładów zaliczyć na poczet ceny lokalu. Wówczas wobec z takiego stanowiska powód ponownie zwrócił się o rozliczenie tych nakładów poprzez zapłatę kwoty stanowiącej równowartość tych nakładów. Pozwany jednak nie zmienił swojego stanowiska. Powód w tej sytuacji dokonał wypowiedzenia stosunku najmu pismem z dnia 10 stycznia 2012 roku z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia zgodnie z łączącą strony umową, a pismo w tym przedmiocie znajduje się na karcie 220 akt sprawy. Po ustaniu stosunku najmu doszło do zdania lokalu przez stronę powodową pozwaną, który to lokal został przez pozwanego przyjęty bez jakichkolwiek zastrzeżeń, co potwierdza protokół odbioru, który znajduje się w aktach na karcie 342. Po rozwiązaniu stosunku najmu powód ponownie wystosował do pozwanego pismo, w którym wezwał go do zapłaty równowartości nakładów poczynionych na lokal, a takie pismo znajduje się na karcie 221 akt sprawy. Pozwany konsekwentnie roszczenia powoda nie uwzględnił.

Tak ustalony stan faktyczny Sąd dokonał na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego. Dokonując oceny dowodów Sąd I instancji wskazał, że ustalenia czynił przede wszystkim w oparciu o dokumenty zaoficerowane przez strony, których autentyczności i prawdziwości żadna z nich nie kwestionowała. Sąd również nie znalazł podstaw, aby mocy dowodowej tym dokumentom złożonym przez strony odmówić. Jeżeli chodzi o dowody osobowe, to były one wprawdzie podstawą do czynienia ustaleń faktycznych, jednakże stanowiły tylko tło dla tych ustaleń, a to, dlatego, że zasadnicze kwestie i kwestie sporne wynikały z dowodów z dokumentów. Świadkowie zeznający w sprawie potwierdzili tak na prawdę to, co widniało w dokumentach. I tak świadek E. W., która wprawdzie osobiście lokalu nie widziała, ale zeznała, że stan tego lokalu nie był dobry. Okoliczność ta wynikała z dowodów z dokumentów, z protokołu zdawczo-odbiorczego, z protokołu z negocjacji, więc te zeznania pośrednio umocniły wiarygodność dowodów z dokumentów. Podobnie świadek P. B., który pamiętał, że wykonywał prace remontowe w lokalu przy Alei (...), ale szczegółów z uwagi na upływ czasu nie mógł sobie przypomnieć, a to szczególnie, dlatego, że takich remontów wykonuje bardzo dużo. Sąd dał również wiarę zeznaniom powoda i na ich podstawie poczynił część ustaleń faktycznych, albowiem w części tym zeznaniom powód odmówił mocy dowodowej i wiarygodności, a chodzi o zeznania dotyczące ustnych rzekomych ustaleń pomiędzy byłym prezesem zarządu, a powodem, co, do kwestii rozliczenia nakładów, kwestii udzielenia powodowi obietnicy, że będzie mógł lokal jak go wyremontuje wykupić za stawkę na poziomie 1.000 złotych za metr kwadratowy, albowiem te zeznania w tym zakresie pozostają w oczywistej sprzeczności z dowodami z dokumentów, przede wszystkim z umową łączącą strony nie koordynując z jakimkolwiek innym dokumentem, i wydaje się, że tak istotne ustalenia, jak rozliczenie nakładów, jak ewentualny wykup lokalu po określonej stawce za metr kwadratowy, nie mogły być pozostawione jedynie w sferze ustnych ustaleń, tym bardziej, że żaden inny dowód nie potwierdza tego i powód okoliczności te wykazywał jedynie swoimi zeznaniami, czemu przeczą dowody z

dokumentów w postaci umowy i wszystkich protokołów oraz pism i korespondencji wymienionej pomiędzy stronami, a zatem w tym zakresie Sąd odmówił mocy dowodowej zeznaniom powoda jako sprzecznym z materiałem dowodowym nie znajdującym uzasadnienia w jakimkolwiek innym dowodzie zaferowanym przez strony. Sąd również podzielił w całości dowód, jakim była opinia biegłego, zarówno opinię pisemną, jak i ustną. Wszelkie ustalenia biegłego Sąd przyjął za własne i w całej rozciągłości poparł, czyniąc je podstawą ustaleń faktycznych. Zdaniem Sądu opinia została wykonana w sposób rzetelny i prawidłowy zgodnie ze sztuką. Wszystkie okoliczności niejasne zostały przez biegłą bardzo dobrze wyjaśnione i nie mogą być deprecjonowane tylko, dlatego, że opinia ta wydaje się być niekorzystna dla strony pozwanej. Fakt, że opinia jest niekorzystna nie powoduje, że opinia ta nie może być podstawą ustaleń faktycznych. Oczywistym jest, że strona, której opinia nie jest, nie odpowiada, nie jest zgodna z jej zapatrywaniami będzie te opinie kwestionowała. Jednak nie jest to żadną podstawą do powołania dowodów z opinii innego biegłego, który być może przeprowadziłby inne rozumowanie, albowiem tylko wówczas, gdyby rozumowanie biegłego było niespójne, nielogiczne, wewnątrznie sprzeczne, albo niezgodne ze sztuką należałoby taki nowy dowód z opinii innego biegłego przeprowadzić. Takich przesłanek, czy takich okoliczności Sąd nie dopatrywał się w opinii biegłego i uznał ją za prawidłową czyniąc ją częścią ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie. Natomiast, jeżeli chodzi o dowody z dokumentów złożone na rozprawie dnia, w dniu 22 września 2014 roku, to Sąd wskazał, że dowodów tych nie pominął, jako spóźnionych, albowiem w kontekście artykułu 207 paragraf 6 k.p.c. ustawodawca daje stronom możliwość złożenia takich dowodów nawet w toku całego procesu, jeżeli złożenie tych dowodów nie spowoduje zwłoki w rozpoznaniu sprawy i w niniejszej sprawie złożenie tych dowodów niewątpliwie zwłoki nie spowodowało, natomiast pozwoliło Sądowi na ustalenie prawdy materialnej i przedstawiało szeroki obraz łączącej strony umowy i płaszczyzny na której te ustalenia się działy, dlatego też były te dowody niezbędne, szczególnie w kontekście tego, że strona powodowa próbowała postawę pozwanego przedstawiać w kontekście oceny artykułu 5 i 58 Kodeksu cywilnego i w tym aspekcie dowody te, jako kluczowe dla postępowania musiały być przeprowadzone. Sąd nie mógł ich pominąć i nie zauważyć, tym bardziej, że nie powodowały one zwłoki w rozpoznaniu niniejszej sprawy.

Dokonując rozważań prawnych Sąd I instancji uznał powództwa za niezasadne w całości. Żądanie opierało się na dwóch podstawach materialno-prawnych. Pierwszą podstawę jako swojego żądania powód wskazał dyspozycję artykułu 662 paragraf 1 Kodeksu cywilnego, zgodnie z którym przedmiot najmu powinien być oddany najemcy w stanie przydatnym do umówionego użytku, to jest do wykorzystania przedmiotu najmu zgodnie z określonym w umowie celem lub przeznaczeniem rzeczy wynajmowanym. Zdaniem powoda przedstawiony mu przedmiot najmu był w stanie niezdatnym do umówionego użytku, nie nadawał się do prowadzenia działalności biurowej, a w tym celu został wynajęty. Powód dowodził, że w kontekście zapisów paragrafu 11 ustęp 3 łączącej strony umowy remont mógł być wykonany jedynie za zgodą strony pozwanej, a zatem skoro powód nie mógł wykonać remontu bez zgody pozwanego, a przedmiot wydany powodowi nie nadawał się do użytku, to taka postawa i taki zapis umowy winien być oceniany w kontekście artykułu 5 i 58 Kodeksu cywilnego, bo skoro lokal nie nadaje się do użytku, to znaczy, że powód musi taki remont przeprowadzić, a skoro pozwany nie wyraził zgody na taki remont, to należy jego postawę oceniać w kontekście tych regulacji. Zdaniem Sądu takie rozumowanie i taka argumentacja powoda nie zasługiwały na uwzględnienie. Prawdą jest, że lokal był w złym stanie technicznym, a mianowicie był w stanie wymagającym remontu, obie strony dobrze o tym wiedziały i nie może mówić powód, że pozwany nie wyraził zgody na wykonanie remontu i należy to rozpatrywać w kontekście zastosowania artykułu 5 i 58 Kodeksu cywilnego, ponieważ nie mamy do czynienia z sytuacją, że pozwany nie wyraził zgody na remont, pozwany tej zgody nie wyraził, ale tylko dlatego, że powód zgodnie z obowiązującą uchwałą, zgodnie z obowiązującymi procedurami, o których został szczegółowo poinformowany w piśmie z 14 listopada 2006 roku o taką zgodę nie wystąpił. Powód w swoich zeznaniach sam wyraźnie wskazał: "Myślałem, że skoro informuję pozwanego o chęci remontu i mam protokół odbioru lokalu", bo taki protokół został sporządzony w chwili kiedy powód lokal odbierał, "to są już podstawy do tego, abym taki remont przeprowadził", takie rozumowanie powoda jest błędne, powód w sposób jasny został poinformowany w piśmie z 14 listopada 2006 roku jakie kroki należy podjąć, aby uzyskać zgodę na remont lokalu, powód tych kroków nie podjął, a więc niewyrażenie zgody przez wynajmującego miało miejsce tylko dlatego, że powód nie wszczął odpowiedniej procedury, aby tę zgodę uzyskać, a więc trudno czynić pozwanemu zarzut z tego, że nie wyraził zgody na remont lokalu skoro powód skutecznie o taką zgodę nie wystąpił. Sąd zwrócił uwagę, że trudno upatrywać we wniosku powoda, w którym wskazuje, że chce wykonać remont lokalu i jednocześnie nie doprowadzając do szczegółowych ustaleń, bo uważa on, że takie ustalenia

nie były potrzebne, skoro miał on protokół odbioru sporządzany przy zawieraniu umowy najmu, to trudno teraz obciążać pozwanego tym, że ma się zgodzić na remont w zakresie nieustalonym i zwrócić powodowi bliżej nieokreślone koszty, o których pozwany wcześniej nie wiedział. Nie można stracić z pola widzenia faktu, że w tym swoim wstępnym wniosku powód wskazał, iż remont miał kosztować około 56.000, a remont w konsekwencji przekroczył kwotę 100.000 i właśnie dlatego obowiązywały u pozwanego określone procedury, że jeżeli powód chce wykonać remont, który następnie chciałby rozliczyć z pozwanym, to musi ten remont, jego zakres i wartość prac, które chce wykonać uzgodnić z pozwanym tak, aby potem nie dochodziło do różnego rodzaju nieporozumień. Powód tej kwestii nie przestrzegał, nie wdrożył określonych procedur, o czym wiedział, albowiem w piśmie z dnia 14 listopada był o tym poinformowany. Nie można nie zauważyć również tego, że umowa łącząca strony wyraźnie te kwestie regulowała. W paragrafie 11 ustęp 3 strony wyraźnie postanowiły, że modernizacja lokalu w zakresie innym, niż ten o jakim mowa w ustępie 1 i 2 paragrafu 11 wymaga zgody wynajmującego, czyli nie tylko regulacje, które obowiązywały u pozwanego, ale także zapisy umowy wyraźnie tę kwestię regulowały. Paragraf 12 stanowił, że roszczenia o zwrot nakładów nie przysługują najemcy w razie wykonania modernizacji bez wymaganej zgody wynajmującego, w takim przypadku wynajmujący, jeżeli nie ma tej zgody, to nie może ubiegać się o zwrot tych nakładów, ponieważ nad wynajmującym nie ciąży obowiązek zwrotu ich wartości, strony kwestię tę zatem szczegółowo uregulowały. Obie strony znały stan lokalu, sporządzony został zarówno protokół poprzedzający zawarcie umowy najmu dotyczący negocjacji w przedmiocie tego najmu, gdzie czynione były szczegółowe ustalenia, gdzie powód złożył oświadczenie, że zna stan techniczny lokalu i jest on adekwatny do stawki czynszu, na którą umawiają się strony i nie będzie żądał obniżenia tej stawki czynszu. Stopień zużycia poszczególnych elementów w tym lokalu był powodowi znany, zaakceptował stopień zużycia tych elementów, nie zgłosił żadnych zastrzeżeń, że stan lokalu nie odpowiada stawce umówionego czynszu, podjął ryzyko wynajęcia lokalu właśnie w takim stanie technicznym za określony czynsz. Powód jest przedsiębiorcą, sam zeznał, że zawodowo trudni się wynajmem lokali, jak również ich odkupem, a następnie podnajmem tych lokali, które wynajmuje i remontuje, to jest jego praca zarobkowa, w ten sposób prowadzi działalność gospodarczą, zatem jest profesjonalistą, umie on skutecznie ocenić, czy chce zawrzeć określoną umowę najmu, jaki jest przedmiot najmu, w jakim jest stanie i czy stawka czynszu proponowana przez drugą stronę odpowiada jego oczekiwaniom. Sąd wskazał, że właśnie tak powód dokonał oceny tego stanu rzeczy, ustalił, że stawka czynszu, którą proponuje powód na poziomie 7,70 złotych za metr kwadratowy jest adekwatna do stanu lokalu, a była to stawka nieco nawet niższa niż średnie stawki na rynku obowiązujące za niewyremontowane lokale o podobnej powierzchni, o podobnym miejscu położenia. Powód właśnie taką ofertę wybrał, a przecież mógł wybrać inną ofertę, mógł wybrać ofertę lokalu wyremontowanego, ale takie lokale miały już zupełnie inne stawki czynszu najmu, był to czynsz na poziomie od 18 złotych za metr kwadratowy wwyż. Powód zdecydował się, że takiego lokalu nie wynajmie, zdecydował się na lokal do remontu za stawkę czynszu 7 złotych 70 groszy i taki lokal wynajął, a zatem powód jeszcze przed podpisaniem umowy najmu podjął decyzję, że decyduje się na wynajęcie i prawdopodobnie zakładał, że dostosuje on go do swoich potrzeb, a to dostosowanie w kontekście stawki czynszu będzie dla niego opłacalne i dlatego też zdecydował się na złożenie oświadczenia, że nie będzie żądał obniżenia stawki czynszu. Dlatego też trudno teraz argumentować, że wykonanie przez niego nakładów nie znalazło pokrycia w obniżeniu stawki czynszu. Powód w kontekście złożonego oświadczenia nie mógł skorzystać z artykułu 664 Kodeksu cywilnego i żądać obniżenia stawki czynszu, chyba, żeby pojawiły się jakieś nowe okoliczności, które nie były znane powodowi, czy to przy sporządzaniu protokołu z negocjacji, czy to przy zawieraniu umowy najmu, czy to w momencie odbierania przedmiotu najmu. Jeżeli takie kwestie by się pojawiły, to powód mógł wówczas wezwać pozwanego do dokonania określonych napraw i dopiero wówczas gdyby te naprawy nie były wykonane za czas trwania tych wad żądać obniżenia stawki czynszu. Powód wprawdzie wskazywał, że instalacje były niesprawne, czego nie można było przewidzieć na etapie negocjacji, ale w aktach brak jest jakiegokolwiek dowodu, z którego by wynikało, że powód po stwierdzeniu tego stanu rzeczy wzywał pozwanego do naprawy tych instalacji z zastrzeżeniem, że wykona to na własny koszt i obciąży ewentualnie tym kosztem wynajmującego. We wstępnym kosztorysie, gdzie na podstawie ręcznych zapisków powód mówił o ogólnych pracach budowlanych, nie wskazywał, że jest potrzeba wymiany wszystkich instalacji, a zatem nie korzystał z przysługujących mu uprawnień, które daje mu ustawodawca. Trudno teraz mówić, kiedy już powód dokonał wymiany tych instalacji, że było to niezbędne, albowiem instalacje były niesprawne, powód zdecydował się na ich modernizację w kontekście tego, iż chciał, aby lokal miał określoną wartość, aby oddając go w podnajmem mógł uzyskać dobry czynsz, który by go zaspokajał. Trudno teraz czynić zarzut pozwanemu z tego, że nie chce rozliczyć tych nakładów, albowiem nie były czynione w tym zakresie ustalenia. Strony

wyraźnie się umówiły jak ma wyglądać kwestia czynionych remontów, modernizacji, nakładów i jak ma wyglądać kwestia rozliczeń. Powód nie zdecydował się na respektowanie postanowień umownych i obowiązujące procedury, wykonał remont na własne ryzyko, a zatem brak jest podstaw, aby w trybie artykułu 662 paragraf 1 k.c. obciążyć stronę pozwaną kosztem tych remontów dokonanych przez powoda. Sąd zwrócił uwagę, że powód mógł wynająć innego rodzaju lokal, pozwany w swoich zasobach ma różnego rodzaju lokale, lokale o wysokim standardzie, niskim standardzie, lokale do remontu i te lokale mają odpowiednio różne stawki czynszu. Powód wiedząc o tej kwestii, zdecydował się na lokal do remontu za stosunkowo niską stawkę czynszu, miał do tego prawo. Nie można wymagać od pozwanego, aby wynajął powodowi lokal, który nie będzie wymagał remontu. Pozwany ma prawo wynajmować lokale o różnym standardzie, o różnym stanie technicznym, a od woli drugiej strony zależy, czy taki lokal zdecyduje się wynająć, czy też nie, czy, jak oceni koszty tego remontu, czy w kontekście niższego czynszu wybierze lokal do remontu, czy też wybierze wyższy czynsz i lokal gotowy do tego, aby prowadzić w nim działalność biurową. Ponieważ pozwany ma w swoich zasobach szereg różnych lokali, gdyby nie uregulował inaczej tej kwestii w umowie mógłby doprowadzić do takiej sytuacji, że każdy nowy najemca wynajmowałby lokal, czyniłby określone nakłady stosownie do swoich potrzeb, następnie oczekiwалby ich zwrotu od pozwanego, po czym przychodziłby kolejny, nowy najemca, czyniłby kolejne, inne nakłady stosownie do jego potrzeb i znowu oczekiwалby zwrotu od wynajmującego tych nakładów. No w ten sposób taka polityka jawi się sprzeczna z jakimikolwiek zasadami logicznego rozumowania. Powód i pozwany zdawali sobie z tego doskonale sprawę. Pozwany prowadzi swoją politykę gospodarowania lokalami, wynajmowania ich i rozliczania nakładów a powód, który też prowadzi działalność w tym zakresie doskonale umie to ocenić i takiej oceny dokonał. Nie stosując się do procedur i postanowień umownych zapisów paragrafu 11 i 12 umowy zrobił remont na własne ryzyko i teraz ponosi tego konsekwencje. Zdaniem Sądu nie było również w sprawie sytuacji, która by uzasadniała wystąpienie z roszczeniami określonymi w art. 663 Kodeksu cywilnego. Nie ma na tą okoliczność żadnego dowodu. Powód takiego dowodu nie naprowadził. A skoro takiego dowodu nie naprowadził brak jest jakiegokolwiek monitu, że coś się dzieje innego niż to, co strony ustaliły w toku negocjacji i w toku odbioru stosownym protokołem, czy jakieś inne zużycia mają miejsce, inne są okoliczności, inny stan lokalu, niż wynika z protokołu, to powód winien to przedstawić i wezwać pozwanego ewentualnie do rozliczeń i ustalenia tych kwestii. Powód takich okoliczności nie podnosił. Żadne inne okoliczności, które by przesądzały o innym stanie technicznym niż wynika z dołączonych do pozwu dokumentów i do odpowiedzi na pozew nie pojawiły się. Zatem w kontekście art. 5 i 58 Kodeksu cywilnego nie można krytycznie ocenić postawy pozwanego, który nie sprzeciwiał się remontowi, wymagał jednak poczynienia pewnych ustaleń tak, aby wiedzieć, na co może się zgodzić, w jakim zakresie wyraża zgodę na przeprowadzenie remontu, w jakim zakresie będzie to podlegało rozliczeniu a w jakim nie. I tylko wtedy powód mógłby dochodzić stosownych rozliczeń. Każdy najemca mógłby dokonać takich napraw i postawić, czy remontów, czy ulepszeń i postawić pozwanego w stanie bez możliwości podjęcia decyzji. Postawił go wówczas by w stanie bez możliwości reakcji na określony zakres remontu. Po to były te regulacje, aby do takich sytuacji nie dochodziło. A jeżeli powód podejmuje się ryzyka bez zgody pozwanego to może taki remont wykonać, pozwany się temu nie sprzeciwiał. Sprzeciwiał się natomiast temu, aby bez takiej zgody powód mógł oczekiwać, że pozwany zrekompensuje, rozliczy wykonane przez powoda prace. Powód miał prawo wykonania tego remontu i mógł to zrobić dwojako za zgodą strony pozwanej, czego nie uzyskał i nie poczynił kroków, aby tę zgodę uzyskać bądź na własne ryzyko. I z tego właśnie drugiego sposobu powód skorzystał, ale nie daje to podstawy, aby teraz przerzucać tę odpowiedzialność i te koszty na stronę pozwaną. Powód wskazał również alternatywną podstawę swojego żądania art. 676 Kodeksu cywilnego wskazując, że skoro doszło do ulepszenia rzeczy to po ustaniu stosunku najmu strona pozwana miała dwa dwie możliwości. Skorzystać z prawa zatrzymania tych ulepszeń za zapłatą albo zażądać od powoda przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego. Skoro pozwany nie zażądał od powoda przywrócenia stanu lokalu do stanu poprzedniego to zdaniem strony powodowej w sposób dorozumiany wypowiedział się, że te wszystkie nakłady, ulepszenia zatrzymuje. Zdaniem Sądu alternatywna podstawa żądania jest niezasadna. Przepis art. 676 k.c. ma charakter dyspozytywny. Po zakończeniu stosunku najmu pojawia się kwestia rozliczenia. I jeżeli strony w umowie nie umówiły się inaczej, wówczas można zastosować dyspozycję art. 676 zgodnie, z którym jeżeli najemca ulepszył rzecz najętą wynajmujący w braku odmiennej umowy może według swojego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej jej wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego. Przepis ten zawiera normę o charakterze dyspozytywnym, strony mogą ją uregulować inaczej, co w niniejszej sprawie uczyniły, o czym świadczy dyspozycja art. 11 paragrafu 11 ust. 3 i paragrafu 12. A zatem niemożliwym jest zastosowanie teraz rozliczeń w oparciu o dyspozycję art. 676, ponieważ strony kwestię tę uregulowały inaczej

w umowie. Sąd Najwyższy wyraźnie się wypowiedział, że warunkiem zastosowania art. 676 Kodeksu cywilnego jest brak umownego uregulowania tej kwestii, a w niniejszym sporze, ta kwestia jest uregulowana w art. w paragrafie 12 umowy i w paragrafie 11 ust. 3 umowy. Strony wyraźnie postanowiły, że prawo zatrzymania będzie przysługiwało pozwanemu prawo zatrzymania nakładów bez zwrotu kosztów tych nakładów, jeżeli zajdzie sytuacja, o jakiej mowa w paragrafie 12. Strony też nigdy się nie umawiały, aby te nakłady były rozliczone inaczej, czy poprzez zaliczenie ich na potrzebę ceny wykupu przedmiotu najmu, o jaki to wykup starał się powód. Powód na skutek takich ustaleń nie może dochodzić teraz rozliczenia na podstawie przepisów dotyczących rozliczania stosunków najmu, albowiem przepis o charakterze dyspozytywnym został zastąpiony w tym wypadku umową stron ważną, ponieważ zapis paragrafu 12 jest zapisem ważnym i jako taki obowiązuje strony w zakresie rozliczenia. Bardzo częsta jest praktyka, że najemcy właśnie rezygnują ze zwrotu wartości nakładów, zwłaszcza w sytuacjach, gdy umówiony czynsz jest niższy niż wynikające czynsze z aktualnych cen rynkowych obowiązujące na rynku. I tutaj mamy miejsce z taką właśnie sytuacją, czynsz niski adekwatny do stanu lokalu dający podstawę do tego, że nawet, jeżeli powód dokona pewnych remontów to umówiona stawka czynszu rekompensuje poniesione przez niego nakłady. Gdyby powód wynajął lokal w stawce czynszu 18 złotych za metr kwadratowy za lokal, który nie wymagał remontu, a następnie ten czynsz uiszczał przez cały okres trwania najmu to zapłaciłby czynsz na poziomie 265.010 złotych i 90 groszy. Tymczasem powód zapłacił czynsz na poziomie 126.115 złotych 46 groszy przy zastosowaniu stawki 7 złotych 70 groszy za metr kwadratowy z uwzględnieniem stawki czynszu 18 złotych za metr kwadratowy za część lokalu podnajętego od momentu podnajmu. Czyli różnica pomiędzy czynszem, który zapłacił powód a tym, który by zapłacił gdyby wynajął lokal w stanie od razu nadającym się do użytku i ten czynsz byłby na poziomie 18 złotych za metr kwadratowy to wówczas poniósłby on znacznie większy koszt. Ta różnica pomiędzy czynszem, który powód zapłacił, a który by zapłacił gdyby wynajął lokal nie do remontu tylko wyremontowany wynosi 138.895 złotych 44 grosze. Jest to różnica, która jest wyższa niż koszt nakładów poczynionych przez powoda. I tak właśnie zapewne powód oceniał te realia, ustalił sobie, że stawka czynszu, którą, na którą się umówił 7 złotych 70 groszy w kontekście tego, iż należy lokal wyremontować i tak jest dla niego korzystniejszą ofertą niż wynajęcie lokalu już wyremontowanego, niewymagającego remontu za stawkę czynszu 18 złotych. Dlatego powód zdecydował się zrobić te nakłady bez zgody pozwanego, nie ustalał tego. A to właśnie, dlatego, ponieważ wiedział, że dokonując prostej matematycznej kalkulacji i tak jest to dla niego oferta korzystna. Natomiast, jeżeli powód chciał dokonać pewnych ustaleń to ich dokonał, tak to uczynił w przedmiocie stolarki okiennej. Dokonał rozliczenia tej stolarki uzgodnienia jej rozliczenia z pozwanym zgodnie z obowiązującymi zapisami umowy i zgodnie z procedurami i nie powstał spór pomiędzy stronami, bo w tym aspekcie były respektowane postanowienia umowy. A zatem Sąd stanął na stanowisku, że również ta podstawa jest nieuzasadniona i żądanie oparte o art. 676 Kodeksu cywilnego nie może zasługiwać na uwzględnienie. Sąd dodatkowo wskazał, że w całości podziela opinię biegłego w zakresie ustaleń dotyczących stawek czynszu obowiązujących na rynku odnośnie lokali użytkowych o podobnym metrażu, o podobnym miejscu położenia, jak ten, który był objęty przedmiotem sporu i nie ma tutaj żadnych zastrzeżeń, nie było żadnych innych dowodów, które przesądzały, że były to inne stawki czynszu. Sąd podzielił te ustalenia i uczynił je częścią ustaleń faktycznych. Te ustalenia biegłego są niewątpliwie podstawą do wyprowadzenia wniosków, że wynajęcie lokalu do remontu za niższą stawkę czynszu było ofertą korzystną dla powoda. Powód z tej oferty skorzystał, dlatego też dokonanie tego remontu podjął na własne ryzyko, ponieważ przeprowadzona przez niego kalkulacja i tak dawała dla niego pozytywny wynik finansowy. Natomiast, jeżeli chodzi o wartość i podwyższenie wartości lokalu na skutek tych nakładów było to niewątpliwe. Wartość lokalu po remoncie wzrosła, jest to oczywiste, natomiast nie miało to znaczenia dla rozstrzygnięcia sporu w tej sprawie, ponieważ kwestia, która była przez Sąd oceniana była to kwestia rozliczeń tych nakładów, a nie czy wartość lokalu wzrosła, czy nie i jakie to ma znaczenie. W kontekście bowiem wysokości czynszu, który uiszczył powód stawka czynszu jakby zrekompensowała poczynione nakłady przez stronę powodową. Wprawdzie strona powodowa nigdzie nie artykułowała, że należy jej roszczenie również rozpatrywać w kontekście przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu, ale jednak w jednym z pism procesowych pojawia się takie stwierdzenie, że pozwany na skutek tego, że powód dokonał tych napraw skorzystał z przysporzenia. Ustawodawca nie dopuszcza możliwości rozliczenia nakładów w oparciu o przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu. Kwestie rozliczeń dotyczące nakładów w stosunku najmu regulują wyłącznie stosunki najmu, czyli przepisy dotyczące umowy najmu. Dlatego też niemożliwym byłoby, nawet gdyby taka wola powoda była, której Sąd

nie odczytuje jednoznacznie, ale nawet hipotetycznie, gdyby powód miał wolę rozliczenia w oparciu o przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu, byłoby to niedopuszczalne wobec regulacji ustawowych dotyczących stosunku najmu.

O kosztach procesu Sąd orzekł, co do zasady ustalając, że powód przegrał proces w całości, a pozwany wygrał w całości, jednakże szczegółowe rozliczenie kosztów procesu pozostawił referendarzowi sądowemu zgodnie z dyspozycją art. 108 paragraf 1 Kodeksu postępowania cywilnego.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód zaskarżając go w całości i zarzucając:

- naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 662 § 1 k.c., art. 676 k.c. w zw. z art. 65 § 1 i 2 k.c. i art. 353¹ k.c. poprzez bezzasadne przyjęcie, iż zawarta między stronami umowa wyłączała możliwość dochodzenia przez powoda zwrotu nakładów dokonanych na lokal stanowiący własność pozwanego, niezbędnych do doprowadzenia przedmiotu najmu do stanu przydatnego do umówionego użytku; uznanie, że poniesione przez powoda nakłady na wynajmowaną nieruchomość nie podlegają zwrotowi;
- naruszenie przepisu art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolne uznanie, że czynsz najmu uwzględniał zły stan techniczny lokalu i tym samym w ten sposób uwzględniona została konieczność poniesienia przez powoda nakładów niezbędnych do doprowadzenia przedmiotu najmu do stanu przydatnego do umówionego użytku;
- błąd w ustaleniach faktycznych polegających na przyjęciu, iż powód wykonał prace remontowe bez zezwolenia pozwanego i na własne ryzyko.

Na podstawie powyższych zarzutów powód wniósł o zmianę zaskarżonego orzeczenia i zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kwoty 111.888, 30 złotych oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego wg. norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I Instancji, a także zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania przed Sądem II Instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg. norm przepisanych. W uzasadnieniu powód podniósł, że stan techniczny lokalu będącego przedmiotem umowy między stronami, w chwili wydania go powodowi, nie nadawał się zarówno do celu oznaczonego w umowie jak i żadnego innego celu, albowiem lokal ten był całkowicie zdewastowany w stopniu uniemożliwiającą jego normalną eksploatację. Wbrew logice i doświadczeniu życiowemu jawi się jednak tego rodzaju sytuacja, by powód podjął decyzję o jego wynajmie, za średnią cenę rynkową, bez perspektyw i deklaracji pozwanego, co do możliwości otrzymania zwrotu kosztów jakie musiałby ponieść, aby przedmiotowy zyskał walor lokalu użytkowego. Zdaniem skarżącego uważna analiza zapisów umowy prowadzi do wniosku, że przewidywała w swej treści jedynie regulacje dotyczące modernizacji lokalu. W żadnym z ustępów nie zawarto zapisów dot. przeprowadzenia prac remontowych mających na celu doprowadzenie stanu lokalu do zgodnego z jego przeznaczeniem, które co oczywiste w realiach niniejszej sprawy, musiały być przeprowadzone, zanim powód mógł rozpocząć wykorzystywanie spornego lokalu zgodnie z celem oznaczonym w umowie. Zawarta między stronami umowa nie zawierała również zapisów z których wynikałoby wyłączenie dochodzenia przez powoda tzw. nakładów koniecznych tj. remontów sine qua none rozpoczęcia korzystania z przedmiotu najmu. Nakładów tych, co oczywiste, nie można bowiem zaliczyć do nakładów związanych z „modernizacją” o której mowa w treści umowy (par. 11). Literalne brzmienie umowy wskazywało jedynie, iż pozwanemu przysługiwało prawo zatrzymania poniesionych przez powoda nakładów, na modernizację bez obowiązku ich zwrotu, w razie przeprowadzenia ich bez uzgodnienia z Wynajmującym (par. 12). Pamiętać również należy, iż stroną umowy był profesjonalista tj. pozwany którego przedmiot działalności polega właśnie na wynajmie lokali, a zatem nie istniała żadna przeszkoda by przy zachowaniu należytej staranności pozwany tego rodzaju kwestie przewidział i zastrzegł w umowie. Ponadto fakt nieumieszczenia zapisów tej treści (z góry eliminujących możliwość dochodzenia przez najemcę zwrotu nakładów koniecznych) miało swoje logiczne uzasadnienie, albowiem szanse na podpisanie przez kogokolwiek tak ukształtowanego stosunku prawnego byłby niewielkie zwłaszcza w kontekście ceny najmu i stanu technicznego lokalu.

Zgodnie z umową wypowiedzenie umowy mogło nastąpić w każdej chwili, bez podania jakiegokolwiek przyczyny, za 3-miesięcznym wypowiedzeniem (par. 13 umowy). Interpretacja postanowień umownych i ustalenia zgodnego

zamiaru stron dokonane przez Sąd I Instancji pozwalają do wysnucia tezy, że pozwany podjął tego rodzaju ryzyko, iż po wykonaniu przez niego remontach służących doprowadzeniu lokalu do stanu umożliwiającego jego użytkowanie pozwany mógł wypowiedzieć tę umowę i wedle interpretacji postanowień umowy dokonanej przez Sąd I instancji, powodowi nie przysługiwałoby prawo żądania zwrotu tego rodzaju nakładów. Jako całkowicie niezgodne z doświadczeniem życiowym i logiką jawi się tego rodzaju okoliczność, iż za wiedzą obu stron, sporny lokal został przekazany w stanie nienadającym się do umówionego użytku, a powód podjął się wykonania tych robót, a także remontów kapitalnych i bieżących, na własny koszt i bez prawa żądania ich zwrotu. Bez stosownych deklaracji pozwanego co do istnienia możliwości dochodzenia zwrotu tego rodzaju kosztów brak racjonalnych przesłanek do ponoszenia wyżej opisanego ryzyka. Gdyby faktycznie taki był zgodny stron cel umowy to zawarcie jej w ramach istniejącej swobody umów prowadziłoby do nadmiernego obciążenia najemcy, powodowałaby faktyczną nierówność stron stosunku zobowiązaniowego i prowadziłaby do nieuzasadnionego powstania przysporzenia w majątku pozwanego.

Skarżący podniósł również, że w toku negocjacji powód musiał zrzec się prawa do żądania obniżenia stawki czynszu, z uwagi na istniejący stan lokalu. W kontekście postanowień umownych w żaden sposób przedmiotowa umowa nie przewidywała, by powód w okresie prowadzenia prac polegających na doprowadzeniu lokalu do stanu zgodnego z jego przeznaczeniem oznaczonym w umowie, był zwolniony z obowiązku płacenia czynszu. Takie uprawnienie przysługiwało powodowi wyłącznie w sytuacji prowadzenia prac remontowych przez pozwanego (par. 16). Co nie mniej istotne, zawarta między stronami umowa nie dopuszczała zmiany zakresu działalności oznaczonej w umowie, bez zgody wynajmującego (par. 1 ust.3). Powód nie mógł również podnająć lokalu, bez zgody pozwanego. Już w momencie zawarcia umowy strony przewidywały sukcesywne podnoszenia stawki czynszu, która miała być rokrocznie ustalana zgodnie ze wskaźnikiem wzrostu cen i usług wg. danych GUS. Co istotne, w kontekście podniesionego zarzutu dowolnego przyjęcia przez Sąd I Instancji, iż ustalona stawka czynszu wskazywała na fakt przyjęcia przez powoda ciężaru dostosowania lokalu do celu oznaczonego w umowie, pozwany wskazał na powyższą okoliczność, dopiero na koniec procesu, po dokonaniu analizy opinii biegłego, którą pozwany zakwestionował. Dopiero na tym etapie, a nie w odpowiedzi na pozew pozwany wskazał na tego rodzaju okoliczność i przedstawił tego rodzaju argumentację, którą Sąd uwzględnił wydając zaskarżony wyrok. Zdaniem powoda, gdyby rzeczywiście tak było, że stawka czynszu została ustalona w powiązaniu z kosztami powoda doprowadzenia lokalu do możliwości komercyjnego korzystania z lokalu, to z całą pewnością pozwany podnosiłby to już w odpowiedzi na pozew, a nie po otrzymaniu opinii biegłego, na skutek, której pozwany podniósł tego rodzaju zarzut w sprawie. Pozwany wiedziałby o tym na etapie złożenia odpowiedzi na pozew. Ustalona stawka czynszu była średnią stawką czynszu. Na ową stawkę w większym stopniu miała wpływ sama lokalizacja (tak istotna dla lokali użytkowych) stan samego budynku jak również powierzchnia lokalu przeznaczonego pod najem albowiem regułą jest, iż im większa powierzchnia lokalu przeznaczonego pod najem, tym mniejsza jest stawka rynkowa za m².

W realiach niniejszej sprawie stan techniczny lokalu był znany stronom i został on również ustalony w protokole odbioru. Zarówno powód jak i pozwany doskonale zdawali sobie sprawę, iż bez kosztownego remontu, lokal nie będzie mógł być użytkowany. Oddając przedmiot najmu powodowi, pozwany musiał przewidywać i co najmniej godził się z tym, iż powód przeprowadzi w nim remont umożliwiający jego normalne użytkowanie. Bez tego rodzaju zgody i bez wyartykułowania możliwości ubiegania się o zwrot ewentualnych nakładów na remont, brak jest racjonalnych podstaw do uznania, iż doszłoby do zawarcia umowy najmu w którym przedmiot najmu nie nadaje się do umówionego użytku i nie ma zgody Wynajmującego na doprowadzenie go do takiego stanu. W treści zawartej przez strony umowy brak jest jakiegokolwiek wzmianki o stanie technicznym lokalu i jakichkolwiek zapisów dot. nakładów dot. doprowadzenia lokalu do stanu umożliwiającego normalne użytkowanie. Z kolei bezspornym jest, iż dzięki przeprowadzonym przez powoda remontom i doprowadzeniu lokalu do stanu używalności to pozwany czerpał korzyści, których zaistnienie już przewidywał w umowie (zastrzeżenia podnajmu i zmiany stawki dla podnajmującego). Jak wynika ze znajdującego się w aktach sprawy dowodu z dokumentu w postaci aneksu z dnia 5.09.2008 roku do umowy z dnia 10.08.2006 roku, pozwany od momentu oznaczonego w aneksie, po przeprowadzeniu remontów przez powoda umożliwiających normalne użytkowanie lokalu, uzyskiwał z podnajmu 83,92 m² powierzchni lokalu wynajętego uprzednio powodowi, w kwocie 18 złotych za m². Również istotnym jest, iż po raz pierwszy pozwany wyraził dorozumianą wolę zatrzymania

tych nakładów w momencie przedstawienia powodowi oferty sprzedaży przedmiotowego lokalu, gdzie ustalona w operacie cena, obejmowała również wartość robót dokonanych przez powoda i skutkujących wzrostem wartości nieruchomości stanowiącej własność pozwanego.

Strona pozwana w piśmie z dnia 10 kwietnia 2015 r. stanowiącym odpowiedź na apelację wniosła o jej oddalenie oraz zasądzenie od powoda kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powoda okazała się niezasadna. Wstępnie zaznaczenia wymaga, że Sąd I instancji w sposób prawidłowy zgromadził w sprawie materiał dowodowy, a następnie w zasadniczej części w sposób niewadliwy dokonał jego oceny. W konsekwencji ustalił stan faktyczny, odpowiadający treści tych dowodów. Tym samym Sąd Apelacyjny przyjął go za własny. W sytuacji bowiem, gdy sąd odwoławczy orzeka na podstawie materiału zgromadzonego w postępowaniu w pierwszej instancji nie musi powtarzać dokonanych ustaleń, gdyż wystarczy stwierdzenie, że przyjmuje je za własne (por. np. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 13 grudnia 1935 r., C III 680/34. Zb. Urz. 1936, poz. 379, z dnia 14 lutego 1938 r., C II 21172/37 Przegląd Sądowy 1938, poz. 380 i z dnia 10 listopada 1998 r., III CKN 792/98, OSNC 1999, nr 4, poz. 83). Za bezpodstawne uznać należało zawarte w apelacji zarzuty dotyczące wadliwej oceny dowodów, a tym samym naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. i w konsekwencji wadliwych ustaleń faktycznych, jak i zarzuty dotyczące naruszenia prawa materialnego tj. art. 662 § 1 k.c., art. 676 k.c. w zw. z art. 65 § 1 i 2 k.c. oraz art. 353¹ k.c.

Zgodnie z treścią 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. Jednocześnie zgodnie z § 2. tego artykułu, drobne nakłady połączone ze zwykłym użytkowaniem rzeczy obciążają najemcę. Z kolei art. 676 k.c. stanowi, że 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.

Powyższe regulacje określają więc rodzaje nakładów na przedmiot najmu oraz rozstrzygają, kto – wynajmujący, czy też najemca zobowiązany jest do ich ponoszenia. Nie ulega wątpliwości obowiązek wynajmującego utrzymywania rzeczy w stanie przydatnym do umówionego użytku przez cały czas trwania umowy najmu obejmujący dokonywanie napraw, remontów i ponoszenie nakładów na przedmiot najmu - z wyjątkiem tych, które obciążają najemcę. Drobne nakłady związane z użytkowaniem rzeczy obciążają najemcę. Pomocne jest przy tym kryterium określone w art. 681 k.c., który stanowi, że do drobnych nakładów, które obciążają najemcę lokalu, należą w szczególności: drobne naprawy podłóg, drzwi i okien, malowanie ścian, podłóg oraz wewnętrznej strony drzwi wejściowych, jak również drobne naprawy instalacji i urządzeń technicznych, zapewniających korzystanie ze światła, ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody. Najemca nie jest też, co oczywiste, zobowiązany do czynienia nakładów ulepszających rzecz. W rozumieniu art. 676 k.c. ulepszeniami rzeczy są dokonane na nią przez najemcę nakłady, które w chwili wydania rzeczy wynajmującemu zwiększają jej wartość lub użyteczność. Nie chodzi przy tym ani o drobne nakłady na rzecz obciążające najemcę (art. 662 § 2 k.c.), ani nakłady konieczne i inne nakłady, które zgodnie z art. 662 § 1 i art. 663 k.c. obciążają wynajmującego (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 marca 2008 r., sygn. akt V CSK 418/07, LEX nr 577236).

W orzecznictwie wielokrotnie wyrażano pogląd, który skład orzekający w niniejszej sprawie w pełni podziela, iż w umowie najmu strony mogą ustanowić inne reguły w zakresie zwrotu nakładów po ustaniu stosunku najmu (w tym też nakładów ulepszających) niż przewidziane w art. 676 k.c. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 lipca 2010 r., sygn. II CSK 85/10, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 czerwca 2008 r., sygn. akt II CSK 69/08, LEX nr 548800, wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 13 czerwca 2014 r., sygn. akt VI ACa 1512/13, LEX nr 1496531). Art. 676 k.c. ma charakter normy względnie obowiązującej, stąd też strony w granicach przysługującej im swobody kontraktowania mogą ujętą w nim materię uregulować w odmienny sposób, co wprost wynika z treści przepisu. Nie ma także bezwzględnego nakazu skierowanego do wynajmującego, a jedynie powinność oddania rzeczy do korzystania i utrzymywania jej w stanie przydatnym do umówionego użytku (art. 662 § 1 k.c.), ani też zakazu przejmowania przez najemcę obowiązków, które obciążają wynajmującego (art. 663 k.c.). dozwolone jest zastrzeżenie w umowach odpłatnych, że wszelkie nakłady dokonane przez stronę korzystającą z cudzej rzeczy na podstawie umowy mogą

przypaść po jej wygaśnięciu stronie oddającej rzecz do używania. Na aprobatę zasługuje praktyka rezygnacji w umowach przez najemców ze zwrotu dokonanych nakładów po ich amortyzacji, co dzieje się zwłaszcza wtedy, gdy umówiony czynsz jest niższy od wynikającego z aktualnych relacji rynkowych. Sąd Najwyższy wręcz zaaprobował bardzo rozpowszechnioną praktykę rezygnacji w umowach przez najemców ze zwrotu dokonanych nakładów po ich amortyzacji, co dzieje się zwłaszcza wtedy, gdy umówiony czynsz jest niższy od wynikającego z aktualnych relacji rynkowych (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 listopada 1982 r., sygn. akt III CRN 269/82, niepubl.).

W rozważanej sprawie skarżący podnosił, że w umowie nie zostały zawarte jakiegokolwiek postanowienia odnoszące się czy to do nakładów zmierzających do przystosowania w ogóle lokalu do użytku zgodnego z umową, ani też nakładów związanych z jego utrzymaniem w trakcie trwania stosunku obligacyjnego. Zdaniem powoda zapisy umowy odnosiły się wyłącznie do modernizacji lokalu, co oznacza, że w sprawie zastosowanie znajdowały wspomniane regulacje ustawowe. Stanowiska tego nie sposób podzielić.

W kontekście podniesionego zarzutu naruszenia przez Sąd I instancji przepisu art. 65 k.c. wskazać należy, że gdy chodzi o oświadczenia woli ujęte w formie pisemnej, to sens tych oświadczeń ustala się, przyjmując za podstawę wykładni przede wszystkim tekst dokumentu i wówczas w procesie interpretacji podstawowa rola przypada językowym regułom znaczeniowym. Wykładni poszczególnych wyrażań dokonuje się z uwzględnieniem kontekstu i związków treściowych występujących między zawartymi w tekście postanowieniami. Uwzględnieniu podlegają również okoliczności, w jakich oświadczenie woli zostało złożone, a także cel oświadczenia woli określony na podstawie zawartych w umowie postanowień. Kontekst złożenia oświadczenia woli obejmuje w szczególności przebieg negocjacji, dotychczasowe doświadczenie stron, ich status (wyrażający się, np. prowadzeniem działalności gospodarczej). Na gruncie art. 65 k.c. przyjmuje się bowiem kombinowaną metodę wykładni, przy czym treść spornych niejasnych postanowień umowy może być wyjaśniana nie tylko przy wykorzystaniu jej zapisu, ale także okoliczności "zewnątrznych" w stosunku do umowy, pozwalających na odzwierciedlenie godnego zamiaru stron i celu dokonywanej czynności. 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. To, jak strony, składając oświadczenie woli, rozumiały je można wykazywać zarówno za pomocą dowodu z przesłuchania stron, jak i innych środków dowodowych. Prowadzeniu wszelkich dowodów w celu ustalenia, jak strony rzeczywiście rozumiały pisemne oświadczenie woli nie stoi na przeszkodzie norma art. 247 k.p.c. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 marca 2008 r., sygn. akt V CSK 418/07, LEX nr 577236).

Uzasadnienie apelacji nie dostarcza jednak argumentów, które dawałyby podstawę do wysnucia odmiennych niż zaprezentowane w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku wniosków, odnośnie uregulowania przez strony kwestii zwrotu nakładów. Pojawiła się ona już w procesie poprzedzającym zawarcie umowy i w tym kontekście niewątpliwie musi być rozpatrywana. Strony już w protokole z negocjacji na najem lokalu z dnia 1 sierpnia 2006 r. (karty 317 – 318 akt) zawarły zapis, zgodnie z którym powód oświadczył, że zapoznał się ze stanem technicznym lokalu w trakcie udostępnionej lustracji i przyjmuje lokal w istniejącym stanie technicznym bez prawa ubiegania się o obniżenie stawki czynszu. Dostosowanie lokalu do prowadzonej w nim działalności obciążać będzie najemcę lokalu. Z treści tego dokumentu wynika więc jednoznacznie, że powód doskonale zdawał sobie sprawę ze stanu lokalu i sytuację taką akceptował. Okoliczność ta zresztą wynika również z dowodu w postaci protokołu zdawczo – odbiorczego lokalu użytkowego z dnia 7 maja 2012 r. (karty 342 – 343 akt). Co więcej w omawianym protokole z negocjacji z tego właśnie tytułu (stanu lokalu) powód zrzekł się uprawnienia do obniżenia czynszu. Wreszcie, co jest najistotniejsze z punktu widzenia wykładni postanowień zawartej później umowy najmu, wprost oświadczył, że przejmie na siebie ciężący w świetle przedstawionych wyżej regulacji obowiązek wynajmującego dostosowania lokalu do stanu umożliwiającego korzystanie z lokalu zgodnie z umówionym przeznaczeniem. Dokumenty te w sposób najpełniejszy obrazują rzeczywisty zamiar stron i w ich kontekście konieczne jest odczytywanie poszczególnych postanowień umowy najmu z dnia 10 sierpnia 2006 r. (karty 33 – 38 i 319 – 324 akt). Zgodnie z zapisem § 9 ust. 1 umowy, nakłady związane z użytkowaniem lokalu obciążają najemcę. Powieli więc on faktycznie regulację przepisu art. 662 § 2 k.c. odnoszącą się do drobnych nakładów związanych z bieżącym korzystaniem z przedmiotu najmu. Jego uzupełnieniem

jest postanowienie § 10 ust. 1 umowy, zgodnie z którym do obowiązków najemcy należy utrzymanie należytego stanu technicznego instalacji wynikającego z bieżącego użytkownika lokalu oraz przeprowadzenie przeglądów spoczywających na użytkowniku lokalu zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie. Już więc tylko ta okoliczność nie pozwala na uznanie, jak chce tego skarżący, że umowa zawierała wyłącznie postanowienia dotyczące nakładów ulepszących. Najistotniejsze jest jednak postanowienie § 9 ust. 2 umowy, zgodnie z którym do nakładów obciążających wynajmującego należą wyłącznie prace budowlane związane z utrzymaniem konstrukcji budynku. Stanowi ono pełne uregulowanie kwestii nakładów związanych z dostosowaniem lokalu do umówionego użytku (nakładów koniecznych). W jego świetle nie może ulegać wątpliwości, że strony wyłączyły stosowanie dyspozytywnego przepisu art. 662 § 1 k.c. regulując materię w nim wskazaną w sposób całkowicie odmienny, ale jak przedstawiono wyżej, dozwolony. Jest on przy tym całkowicie zgodny z treścią protokołu negocjacji pozwalającego zdekodować intencje stron, założenia, czy uzgodnienia, którymi strony się kierowały, czy też znaczenie poszczególnych zapisów, które w dalszej kolejności znalazły odzwierciedlenie w treści umowy. Nie może ulegać wątpliwości, że wszelkie nakłady konieczne, za wyjątkiem związanych z utrzymaniem konstrukcji budynku obciążały najemcę. Z tego więc powodu nieuprawnione jest domaganie się w niniejszym procesie ich zwrotu. Strony zawarły w tym zakresie jasno i jednoznacznie określone postanowienia. Co więcej na etapie postępowania przedprocesowego nie istniał pomiędzy stronami spór co do rozumienia zapisów umowy. Należy przy tym wskazać zmienne stanowisko powoda, który w pozwie nakłady te określał przynajmniej częściowo jako ulepszenia (np. strona 8 pozwu). Na taką też okoliczność (wartość lokalu wskutek ulepszeń) wnioskował o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego. Ponadto powoływał się na treść art. 676 k.c., a więc regulację odnoszącą się do ulepszeń i uprawnienia do ich zatrzymania. Powód wprost wskazywał, że pozwany nie zapłacił za dokonane ulepszenia przedmiotu najmu (strony 13 i 15 pozwu). O rozumieniu postanowień umowy świadczy również zachowanie powoda przed wytoczeniem powództwa. W trakcie trwania umowy powód w żaden sposób nie korzystał z przysługujących mu uprawnień w związku czy to z zaistnieniem wad w lokalu nieujawnionych wcześniej, jak i z uprawnień związanych z wydaniem lokalu w stanie nie nadającym się do użytku zgodnie celem określonym w umowie najmu. Zgodnie natomiast z treścią art. 663 k.c., jeżeli w czasie trwania najmu rzecz wymaga napraw, które obciążają wynajmującego, a bez których rzecz nie jest przydatna do umówionego użytku, najemca może wyznaczyć wynajmującemu odpowiedni termin do wykonania napraw. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu najemca może dokonać koniecznych napraw na koszt wynajmującego. Z kolei zgodnie z art. 664 § 1 k.c., jeżeli rzecz najęta ma wady, które ograniczają jej przydatność do umówionego użytku, najemca może żądać odpowiedniego obniżenia czynszu za czas trwania wad. Potwierdza to, że skarżący z jednej strony doskonale znał stan lokalu, czemu zresztą nigdy nie przeczył, a z drugiej strony, że strony świadomie wyłączyły uprawnienia do żądania zwrotu nakładów, a ponadto właśnie poprzez wysokość stawki czynszu kwestie te uregulowały. Nie może przy tym ulegać wątpliwości, że z tego właśnie powodu czynsz był niższy, skoro już na etapie negocjacji znalazło się stwierdzenie, że nie będzie on podlegał obniżeniu z uwagi na stan lokalu. Oczywiście w samej umowie nie znalazły się zapisy odnoszące się czy to do zwolnienia z czynszu z tego powodu, czy też jego obniżenia, jednakże strony uczyniły to na etapie wcześniejszym określając wysokość stawek czynszu. Bez znaczenia przy tym pozostaje podnoszona w apelacji kwestia, że tego rodzaju argumentacja pozwanego pojawiła się na dalszym etapie postępowania;. Okoliczność ta sama w sobie nie może przesądzać, co oczywiście, o jej niezasadności. Należy jednak wskazać, że już w odpowiedzi na pozew (karta 266 akt) – pozwany wskazywał na kwestie związane z brakiem uprawnienia do domagania się obniżenia czynszu, a ponadto wprost wskazywał na ustalenie stawki czynszu stosowne do stanu technicznego lokalu. Zgromadzone natomiast dowody, których skarżący nie kwestionował, wskazywały, że stawka czynszu była niska i właściwa dla tego rodzaju lokali i w takim właśnie stanie, a więc zdecydowanie niższa od przeciętnych stawek za lokale w stanie normalnym, przy podobnej wielkości, podobnym przeznaczeniu, czy podobnej lokalizacji. Z pisma Naczelnika II Urzędu Skarbowego w S. z dnia 5 marca 2014 r. (karta 444 akt) wynika, że z wybranych (zidentyfikowanych umów) stawki czynszu lokali przy ul. (...) wynoszą w granicach od 5,75 zł do 40 zł za metr kwadratowy. Z pisemnej opinii biegłej T. W. z dnia 31 marca 2014 r. (karty 454 – 469 akt) natomiast wynika, że mając na uwadze lokalizację nieruchomości, stan techniczny lokalu i budynku ustalona w umowie przez strony stawka czynszu mieściła się w średnich stawkach rynkowych. Biegła podkreśliła, że stawka w wysokości 7,70 zł za metr kwadratowy dotyczyła lokalu przeznaczonego do remontu. Takie też stanowisko podtrzymała biegła w ustnych wyjaśnieniach do powyższej opinii złożonych na rozprawie w dniu 22 września 2014 r. (karty 624 – 631 akt). Z protokołu negocjacji dotyczących tego lokalu z dnia 20 sierpnia 2008 r. (karty 597 – 598 akt) wynika, że stawka czynszu ostatecznie przyjęta wyniosła 18 zł za część

lokalu już po dokonanej remoncie. Ona też odzwierciedlała rzeczywistość, rynkową stawkę możliwą do osiągnięcia w sytuacji, gdyby lokal nie był w takim stanie technicznym, w jakim przejął go powód. Nie można więc zgodzić się z powodem, że umowa wyłączająca zwrot nakładów koniecznych nie miałyby szans na podpisanie uwzględniając z jednej strony wysokość ustalonego czynszu, a z drugiej stan lokalu. Właśnie, jak wykazało postępowanie dowodowe te okoliczności jasno określała. Bez znaczenia pozostaje przy tym zastrzeżenie odnośnie waloryzacji czynszu. Ponadto za całkowicie dowolne uznaje należy zawarte w apelacji twierdzenia, odnośnie tego, że na wysokość stawki czynszu zasadniczy wpływ miał nie stan lokalu, a jego lokalizacja czy powierzchnia. Przedstawione wyżej dowody w sposób oczywisty tym twierdzeniom przeczą. Stawki czynszu wynajmu lokali podobnych, ale w normalnym stanie było co najmniej dwukrotnie wyższe. Uwzględniano przy tym wszystkie cechy lokali, w tym ich położenie, powierzchnię, czy ogólnie ujmowaną atrakcyjność. Nie sposób więc podzielić podniesionego w apelacji zarzutu naruszenia przez Sąd I instancji przepisu art. 233 §1 k.p.c. Wielokrotnie wyjaśniano w orzecznictwie Sądu Najwyższego, że zarzut naruszenia tej regulacji może być uznany za zasadny jedynie w wypadku wykazania, że ocena materiału dowodowego jest rażąco wadliwa czy w sposób oczywisty błędna, dokonana z przekroczeniem granic swobodnego przekonania sędziowskiego, wyznaczonych w tym przepisie. Sąd drugiej instancji ocenia bowiem legalność oceny dokonanej przez Sąd Okręgowy, czyli bada czy zostały zachowane kryteria określone w art. 233 § 1 k.p.c. Należy zatem mieć na uwadze, że - co do zasady - Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału, dokonując wyboru określonych środków dowodowych. Jeżeli z danego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona tylko wtedy gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub, gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo - skutkowych (por. przykładowo postanowienie z dnia 11 stycznia 2001 r., I CKN 1072/99, Prok. i Pr. 2001 r., Nr 5, poz. 33, postanowienie z dnia 17 maja 2000 r., I CKN 1114/99, nie publ., wyrok z dnia 14 stycznia 2000 r., I CKN 1169/99, OSNC 2000 r., nr 7-8, poz. 139). W niniejszej sprawie powód nie wskazał, których dowodów podniesiony zarzut dotyczy. Nie jest więc, które z dowodów ocenione zostały w sposób dowolny. Już więc tylko z tego powodu stanowisko skarżącego jest nieweryfikowalne. Co równie istotne powód nie przedstawił, w czym wyrażała się wadliwość oceny dowodów dokonanej przez Sąd, które z przedstawionych wyżej zasad rządzących oceną dowodów zostały naruszone, w czym wyrażały się uchybienia Sądu. Wreszcie sam zarzut sformułowany został wadliwie, albowiem odnoszony był do ustaleń faktycznych, które co oczywiste, stanowią konsekwencję oceny dowodów. Ocena natomiast dowodów odnoszących się do wysokości stawki czynszu była prawidłowa, dokonana zgodnie z treścią przedstawionych przez strony dowodów. W żadnym więc wypadku nie może zostać uznana za dowolną.

W kontekście przedstawionych wyżej wywodów, całkowicie bezpodstawną była też argumentacja skarżącego dotycząca tego, że strony jako profesjonalisci strony zawarłyby w umowie odpowiednie postanowienia dotyczące innych nakładów niż ulepszące, gdyby taki był ich zamiar. Jak wspomniano tego rodzaju zapisy zostały do umowy wprowadzone. Wniosku przeciwnego nie można wywodzić z zapisów odnoszących się do uprawnienia przysługującego stronom umowy do jej wypowiedzenia z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia, a tym samym ryzyka, jakie musiałby podjąć powód godząc się na ewentualny brak zwrotu nakładów w przypadku skorzystania z takiej możliwości przez stronę pozwaną. Po pierwsze bowiem sam treść umowy wskazuje, że powód takie ryzyko podjął. Po drugie strony mogą ułożyć stosunek obligacyjny według swojego uznania w ramach swobody umów wysłowionej w art. 353¹ k.c. oczywiście przy uwzględnieniu przepisów bezwzględnie obowiązujących, zasad współżycia społecznego, czy wreszcie właściwości zobowiązania i w ramach tej swobody określają własne ryzyko, czego ostatecznym wyrazem są postanowienia umowy. Po trzecie wreszcie nie sposób nie zauważyć, że nie była to jedyna umowa stron. Współpracowały one wcześniej, zawierały umowy dotyczące innych lokali, współpraca ta trwała przez długi okres czasu, a tym samym stopień wzajemnego zaufania był większy i w sposób oczywisty wpływał na ocenę rzeczywistego ryzyka związanego z tak ukształtowanymi postanowieniami odnoszącymi się do rozwiązania umowy. Co więcej w ramach innych umów powód również dokonywał remontu lokali. Zgodzić się należy ze skarżącym, że umowa nie przewidywała obniżenia czynszu w zamian za doprowadzenie lokalu do stanu użyteczności, ale też takich ustaleń nie

poczynił Sąd I instancji, wbrew temu co sugeruje skarżący. Kwestia to rozstrzygnięta została w umowie w sposób odmienny, albowiem strony dostosowały wysokość czynszu do stanu lokalu, do stawek rynkowych za tego właśnie rodzaju lokale. Wypowiedzi natomiast zawarte w uzasadnieniu wyroku odnosiły się do podniesionego przez powoda zarzutu nieekwiwalentności świadczeń oraz zagadnienia ostatecznej różnicy na korzyść powoda pomiędzy wysokością kosztów remontu oraz wysokością kwot, jakie musiałyby wydatkować z tytułu czynszu w sytuacji wynajęcia lokalu w stanie właściwym, przydatnym do umówionego użytku. Nie oznacza to jednak, że w ocenie Sądu I instancji strony postanowiły, że niższy czynsz ma kompensować ponoszone nakłady.

Niezależnie jednak od wszystkich powyższych argumentów, podkreślenia wymaga, że skoro strony czynią przedmiotem umowy lokal, który nie ma cech przydatności do umówionego użytku, znaczy to, że wyłączają funkcjonowanie w łączącym je stosunku najmu przepisu art. 662 § 1 kodeksu cywilnego (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 16 marca 2011 r., sygn. akt VI ACa 852/10, G. Prawna TP w F 2011/128/7). Stąd też również z tego powodu żądanie pozwu nie mogło zostać uwzględnione. Jak wskazano, stan lokalu był znany powodowi, wynika on z przedstawionego wcześniej protokołu negocjacji, z protokołu zdawczo odbiorczego z dnia 6 września 2006 r., z treści umowy najmu, jak również z twierdzeń samego powoda zawartych chociażby w pozwie.

Dodać należy, że nawet odmienna, niż przedstawiona przez powoda, kwalifikacja poczynionych nakładów nie pozwalała na uwzględnienie powództwa. Oczywiście to sąd ma obowiązek dokonać oceny, jaki charakter miały poniesione przez najemcę lokalu nakłady. Nie może zaniechać takiej oceny argumentując, że strona powodowa nie sprecyzowała zwrotu, jakich nakładów dochodzi i w jakiej wysokości, jeżeli wynika to ze zgromadzonego materiału dowodowego (wyrok Sądu najwyższego z dnia 29 czerwca 2005 r., sygn. akt V CK 751/04 LEX nr 153665). W rozważanej jednak sprawie takie szczegółowe rozróżnienie nie było konieczne. Z przyczyn wskazanych wcześniej powód nie mógł domagać się zwrotu nakładów koniecznych. Zgodnie natomiast z § 11 ust. 3 umowy modernizacja lokalu w zakresie innym, niż określony w ust. 1 i 2 (odnoszą się one do założenia oświetlenia elektrycznego, gazu, telefonu i innych urządzeń niezbędnych do prowadzenia działalności) wymaga zgody wynajmującego. Roszczenia o zwrot nakładów nie przysługują najemcy w razie wykonania modernizacji bez wymaganej zgody wynajmującego. W takim wypadku wynajmującemu przysługuje prawo zatrzymania poniesionych nakładów bez obowiązku zwrotu ich wartości lub zobowiązania najemcy do przywrócenia stanu sprzed modernizacji na koszt najemcy. Jednocześnie § 17 ust. 2 umowy stanowi, że jeżeli najemca z zachowaniem warunków umowy dokonał ulepszeń lokalu, które nie zostały zrekomensowane ulgami w czynszu (taki sposób rozliczenia wymaga jednak pisemnej zgody wynajmującego), wynajmujący może ulepszenia te zatrzymać za zapłatą ich równowartości w chwili zwrotu. Jak z powyższego wynika strony odnośnie nakładów modernizacyjnych przewidziały określony tryb, który niewątpliwie nie został przez powoda dochowany. Do akt nie został przedłożony jakikolwiek dowód, z którego wynikało, że powód przedstawił wymagane przez pozwaną dokumenty niezbędne do podjęcia decyzji w tym zakresie oraz, że w konsekwencji ich złożenia pozwana złożyła oświadczenie zawierające wyrażenie zgody zarówno na sam remont, jak i na jego zakres, a tym samym związane z nim koszty. Co istotne przewidywana w piśmie powoda wartość prac w sposób rażąco odbiegała od kwoty, której z tego tytułu domaga się w pozwie. Powód podnosząc zarzut wadliwości ustaleń Sądu w tym zakresie ponownie nie przedstawił jakiegokolwiek argumentacji pozwalającej zweryfikować jego stanowisko. Nie jest więc wiadome z jakim dokumentem, z jakim oświadczeniem, czy zachowaniem strony pozwanej upatruje zgody na poniesienie nakładów i to dokładnie tych, które objęte zostały żądaniem. Podkreślenia przy tym wymaga, że twierdzenia powoda ulegały zmianie w toku postępowania w zakresie rodzaju dokonanych nakładów. W apelacji bowiem w sposób jednoznaczny kwalifikował wykonane w lokalu prace jako nakłady konieczne, podczas gdy w pozwie wskazywał na modernizację lokalu w sposób nie budzący wiążących żądań z zapisami właśnie § 11 umowy. Świadczy o tym poza samymi sformułowaniami pozwu przede wszystkim treść wniosku powoda z dnia 2 listopada 2006 r. (karta 63 akt), w którym wnosił o wyrażenie zgody na dokonanie nakładów, a więc poddawał się trybowi określonemu w umowie. Ponadto we wniosku w żaden sposób nie rozgraniczał rodzaju nakładów wskazując, że stan lokalu uniemożliwia z niego korzystanie. Zresztą w pozwie podnosił, że tryb ten wyczerpał składając wniosek, kosztorys wstępny i protokół przekazania, który uważał za spełniający wymogi protokołu oględzin zakresu prac do remontu. Takie rozumienie postanowień umowy wynika też z odpowiedzi pozwanego na powyższy wniosek zawartej w piśmie

z dnia 14 listopada 2006 r. (karta 64 akt), w którym wskazane zostały wymogi, które powód musi spełnić i od których zależy wyrażenie zgody na remont. Poza sporem pozostawała okoliczność, że powód takich wymogów nie spełnił.

Za całkowicie chybione uznać należało zarzuty powoda dotyczące nieekwiwalentności świadczeń wynikających z umowy, a tym samym istnienia podstaw stosowania art. 58 k.c. i art. 5 k.c.

Z przywoływanego wcześniej orzecznictwa wynika, że nie ma bezwzględnego nakazu skierowanego do wynajmującego, a jedynie powinność oddania rzeczy do korzystania i utrzymywania jej w stanie przydatnym do umówionego użytku (art. 662 § 1 k.c.), ani też zakazu przejmowania przez najemcę obowiązków, które obciążają wynajmującego (art. 663 k.c. art. 676 k.c.). Taka regulacja nie jest sprzeczna ani z prawem ani z istotą stosunku najmu. Naruszałaby zasady swobody kontraktowej tylko wówczas, gdyby umowa przez nadmierne obciążenie korzystającego powodowała faktyczną nierówność stron stosunku zobowiązaniowego (wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 27 czerwca 2013 r., sygn. akt I ACa 266/13). Zatem przyjęć należy, iż uregulowania kodeksowe, w przedmiocie nakładów, mają zastosowanie jedynie w sytuacji, gdy umowa najmu nie reguluje odmiennie zwrotu nakładów. Brak podstaw, aby uznać za niedozwolone zastrzeżenie w umowach odpłatnych, że wszelkie nakłady dokonane przez stronę korzystającą z cudzej rzeczy na podstawie umowy mogą przypaść po jej wygaśnięciu stronie oddającej rzecz do używania. Nie ma więc podstaw do przyjęcia, aby zastrzeżenie przedstawionych postanowień umowy nastąpiło z naruszeniem swobody kontraktowej wynikającej z art. 353¹ k.c.

W żadnym przypadku nie sposób też dostrzec, by świadczenie jednej ze stron było wygórowane i to w stopniu rażącym, jak chce tego skarżący. Powód zawierając umowę najmu miał wiedzę, jakie prace budowlane są konieczne do wykonania w lokalu, znał dokładnie jego stan i okoliczność, że nie nadaje się do umówionego użytku. Dokładnie do takiego stanu lokalu dostosowany został przez strony czynsz (jak wskazano wyżej nie mający w żadnym przypadku stanowić ekwiwalentu czynionych prac). Powód więc czyniąc nakłady finansowe związane z adaptacją i wykończeniem lokalu oczekiwał długiego okresu najmu, a jednocześnie miał świadomość czasowego obowiązywania umowy najmu, a przynajmniej przysługującego każdej ze stron uprawnienia do jej wypowiedzenia. Zatem jako profesjonalista musiał uwzględnić ryzyko wynikające z ewentualnego krótszego okresu związania umową od przez niego planowanego. Nie można pominąć, że powód przez cały okres najmu uiszczać miał czynsz niższy od normalnego z uwagi na jego stan, a więc niezależnie od dokonania późniejszych prac remontowych. Ponadto, jak już wskazano, przy ocenie postanowień umowy to ryzyko był w znacznym stopniu zracjonalizowane długą współpracą stron i to właśnie w zakresie wynajmu pomieszczeń. Sporny lokal nie był ani pierwszym, ani też jedynym lokalem wynajmowanym przez powoda od pozwanej. Pozwalało to na ocenę zaistnienia okoliczności związanych z ewentualnym skorzystaniem przez pozwaną z uprawnienia do wypowiedzenia umowy, pozwalало na przewidywanie zachowań pozwanej w określonych okolicznościach. Nie bez znaczenia jest i to, że powód także w innych lokalach przeprowadzał remonty, co oznacza, że tego rodzaju (nieprzystosowanymi do umówionego użytku) pomieszczeniami był zainteresowany i w ich wynajmie upatrywał swojego interesu. Nie sposób też pominąć okoliczności, iż okres faktycznego wynajmu pozwala uznać, iż poniesione przez powoda koszty remontu lokalu uległy w pewnym sensie amortyzacji. W ocenie więc Sądu, rezygnacja przez strony z wprowadzenia do ich relacji prawnej norm kodeksowych (art. 676 k.c., art. 662 § 1 k.c.) i zastąpienie ich regulacją umowną, było uwarunkowane potrzebą obu stron umowy i w konsekwencji nie może prowadzić do uznania trafności zarzutu sformułowanego w apelacji. W przypadku naruszenia ekwiwalentności świadczeń, które może prowadzić do rażącego pokrzywdzenia jednej ze stron umowy, należy mieć na uwadze wszelkie okoliczności, które mogły mieć wpływ na rzeczywistą wartość wzajemnych świadczeń.

W konsekwencji Sąd Apelacyjny uznał, że postanowienia umowy, które uregulowały odmiennie niż w art. 676 k.c. rozliczenia nakładów, były zgodne z przysługującą stronom zasadą swobody umów, nie odbiegają od natury stosunku najmu, zasad współzycia społecznego, ani zwyczajów odnoszących się do tego typu rozliczeń

Podzielić wreszcie należało stanowisko Sądu I instancji w zakresie braku podstaw do stosowania w niniejszej sprawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu. Najemca, który dokonał nakładów na wynajmowaną rzecz, nie może dochodzić ich zwrotu na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu, lecz wyłącznie na podstawie przepisów normujących stosunek najmu. Przepisy normujące stosunek najmu określają bowiem samodzielnie

wszystkie zagadnienia związane z nakładami czynionymi na wynajętą rzecz, w tym kwestię nakładów koniecznych, jak i ulepszeń. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 listopada 1980 r., sygn. akt II CR 394/80, OSNCP 1981 Nr 7, poz. 134, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 stycznia 2004 r., sygn. akt IV CK 362/02, wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 12 sierpnia 2013 r., sygn. akt I ACa 313/13, LEX nr 1363288).

Mając na uwadze wszystkie powyższe okoliczności, apelację pozwanego, jako bezzasadną należało oddalić na podstawie art. 385 k.p.c.

Podstawę rozstrzygnięcia o kosztach procesu w postępowaniu apelacyjnym stanowiły przepisy art. 108 k.p.c. oraz art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Zgodnie z pierwszym z nich, sąd rozstrzyga o kosztach w każdym orzeczeniu kończącym sprawę w instancji. Jednocześnie art. 98 § 1 k.p.c. stanowi, że strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Powód przegrał sprawę wywołana swoją apelacją, a tym samym zobowiązany był zwrócić stronie pozwanej poniesione przez nią koszty. Składały się na nie wyłącznie koszty zastępstwa procesowego w kwocie 2.700 zł ustalone na podstawie § 6 pkt. 6 i § 12 ust. 1 pkt. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. Nr 163, poz. 1349 z późniejszymi zmianami)

SSA. I. Wiszniewska SSA T. Żelazowski SSA M. Gawinek