

Sygn. akt XII Ga 518/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 listopada 2013 roku

Sąd Okręgowy w Gdańsku XII Wydział Gospodarczy Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: S.S.O. Dariusz Janiszewski

Sędziowie: S.O. Bożena Kachnowicz - Kokot

S.O. Magdalena Kiedrowicz – Kopeć (spr.)

Protokolant: stażysta Maciej Mądziel

po rozpoznaniu w dniu 14 listopada 2013 roku w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa „**A- (...) Sp. z o.o. Spółki komandytowo – akcyjnej w G.**

przeciwko **E. G. i A. C.**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego Gdańsk – Północ w Gdańsku z dnia 30 października 2012 roku, sygn. akt IV GC 319/12

I. oddala apelację;

II. zasądza od pozwanych E. G. i A. C.

solidarnie na rzecz powoda „A- (...) Sp. z o.o.”

Spółki komandytowo – akcyjnej w G. kwotę 1.200 zł. (jeden tysiąc

dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w

postępowaniu przed Sądem II instancji.

Sygn. akt XII Ga 518/13

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 30 października 2012 r. Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku w sprawie o sygn. akt IV GC 319/12 zasądził od pozwanych E. G. i A. C. solidarnie na rzecz powoda „A- (...) Sp. z o.o. Spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w G. kwotę 31.592,42 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 05.10.2011r. do dnia zapłaty (punkt I wyroku); pozostałym zakresie postępowanie umorzył (punkt II wyroku); zasądził od pozwanych E. G. i A. C. solidarnie na rzecz powoda „A- (...) Sp. z o.o. Spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w G. kwotę 3.665,00 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania, w tym 2.417,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (punkt III wyroku).

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o następujące ustalenia stanu faktycznego: W dniu 14 lutego 2007 r. powódka „A – (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo – akcyjna w G. zawarła z pozwanymi E. G. i A. C. umowę najmu lokalu użytkowego o powierzchni 63 m² położonego w Centrum Handlowym (...) w B.. Wskazana umowa została zawarta na okres 5 lat liczony od dnia otwarcia Centrum Handlowego. Na podstawie przedmiotowej umowy najemcy zobowiązali się do zakończenia prac wykończeniowych i adaptacyjnych w terminie do 13 października 2008 r. oraz do rozpoczęcia działalności w tymże lokalu poprzez sprzedaż odzieży i obuwia określonych marek w dniu 15 października 2008 r. W chwili przekazania lokal posiadał strop betonowy, szlichtę betonową, zewnętrzne ściany nie pomalowane bez izolacji akustycznej, wentylację i ogrzewanie powietrzne, zasilanie elektryczne do głównej tablicy rozdzielczej, zintegrowaną sieć tryskaczową i czujki przeciwpożarowe. Do najemców należało: wykonanie zabudowy wewnętrznej lokalu, przeróbek instalacji w przypadku zastosowania sufitu podwieszanego poprzez obniżenie anemostatów i krutek wyciągowych, podziału ściankami wewnętrznymi powierzchni najmu, instalacji elektrycznej od licznika i ewentualnej zmiany położenia licznika, dodanie tryskaczy i czujek przeciwpożarowych oraz hydrantów wewnętrznych w przypadku konieczności zmiany w układzie tejże instalacji przeciwpożarowej. Projekt adaptacji lokalu musiał być zaakceptowany przez wynajmującego. Najemcy nie kwestionowali stanu technicznego lokalu w chwili jego wydania oraz w wyznaczonym terminie przeprowadzili wymagane prace adaptacyjne i wykończeniowe, których łączny koszt wyniósł 30.277,35 zł brutto i które zostały zaakceptowane przez powoda. Pozwanych obciążały opłaty z tytułu czynszu najmu w kwocie 1.612 Euro + podatek VAT miesięcznie oraz opłaty eksploatacyjne za użytkowanie powierzchni wspólnych i uiszczane w formie zaliczkowej w wysokości 235,60 Euro + podatek VAT. W okresie od 1 marca 2009 r. do 31 sierpnia 2009 r. powód udzielił pozwanym rabatu w kwocie czynszu w wysokości 20%, zaś w okresie od 1 marca 2010 r. do dnia 31 sierpnia 2010 r. rabatu w wysokości 10%. Tytułem zabezpieczenia roszczeń wynajmującego mogących wynikać z umowy najmu najemcy zobowiązali się do dostarczenia w terminie 45 dni od dnia podpisania umowy gwarancji bankowej na kwotę stanowiącą równowartość trzymiesięcznego czynszu. Zgodnie z § 16 ust. 1 umowy wynajmujący mógł ją wypowiedzieć bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku gdy: 1. najemca używał przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub z jego przeznaczeniem i mimo upomnienia nie przestawał go używać w taki sposób albo gdy przedmiot najmu zaniedbywał do tego stopnia, że został on narażony na utratę lub uszkodzenie; 2. dopuszczał się opóźnień o ponad 14 dni z zapłatą czynszu albo innych należności określonych umową. Wypowiedzenie umowy przez wynajmującego wymagało uprzedniego wezwania najemcy do usunięcia w terminie 7 dni przyczyny stanowiącej jego podstawę; 3. nie złożył lub nie uzupełnił gwarancji bankowej zgodnie z postanowieniami umowy. Natomiast stosownie do § 16 ust. 2 umowy po zakończeniu najmu najemca zobowiązany był do: 1. przywrócenia do poprzedniego stanu tych części przedmiotu najmu, w których wynajmujący nie wyraził zgody na dokonanie adaptacji, bądź wyraził zgodę na inny zakres adaptacji od faktycznego; 2. według wyboru wynajmującego – pozostawienia nieodpłatnie wykonanych adaptacji lub przywrócenia stanu poprzedniego.

W związku z nie uiszczeniem należności czynszowych i eksploatacyjnych powód w dniu 31 marca 2011 r. dokonał wypłaty kwoty 22.534,65 zł z gwarancji bankowej, o czym powiadomił pozwanych jednocześnie wzywając do zapłaty zaległego czynszu i pozostałych należności w łącznej kwocie 10.635,13 zł w terminie 7 dni pod rygorem rozwiązania umowy bez wypowiedzenia. Powód wystawił na rzecz pozwanych: w dniu 15 kwietnia 2011 r. fakturę VAT nr (...) tytułem zużycia energii elektrycznej za miesiąc marzec 2011 r. na kwotę 609,58 zł brutto z odroczonym do dnia 29 kwietnia 2011 r. terminem płatności; w dniu 30 kwietnia 2011 r. fakturę VAT nr (...) tytułem zużycia energii elektrycznej za miesiąc kwiecień 2011 r. na kwotę 491,57 zł brutto z odroczonym do dnia 30 maja 2011 r. terminem płatności; w dniu 2 maja 2011 r. fakturę VAT nr (...) tytułem czynszu indeksowanego, opłaty marketingowej i kosztów eksploatacji na kwotę 10.737,86 zł brutto z odroczonym do dnia 16 maja 2011 r. terminem płatności; w dniu 1 czerwca 2011 r. fakturę VAT nr (...) tytułem czynszu indeksowanego, opłaty marketingowej i kosztów eksploatacji na kwotę 10.812,76 zł brutto z odroczonym do dnia 15 czerwca 2011 r. terminem płatności; w dniu 13 czerwca 2011 r. fakturę VAT nr (...) tytułem zużycia energii elektrycznej za miesiąc maj 2011 r. na kwotę 533,67 zł brutto z odroczonym do dnia 27 czerwca 2011 r. terminem płatności; w dniu 1 lipca 2011 r. fakturę VAT nr (...) tytułem czynszu indeksowanego, opłaty marketingowej i kosztów eksploatacji na kwotę 10.820,94 zł brutto z odroczonym do dnia 15 lipca 2011 r. terminem płatności; w dniu 15 lipca 2011 r. fakturę VAT nr (...) tytułem zużycia energii elektrycznej za miesiąc czerwiec 2011 r. na

kwotę 500,09 zł brutto z odroczonym do dnia 29 lipca 2011 r. terminem płatności; w dniu 16 sierpnia 2011 r. fakturę VAT nr (...) tytułem zużycia energii elektrycznej za miesiąc lipiec 2011 r. na kwotę 461,48 zł brutto z odroczonym do dnia 30 sierpnia 2011 r. terminem płatności.

W dniu 21 lipca 2011 r. powód wypowiedział pozwanym bez zachowania terminu wypowiedzenia umowę najmu przedmiotowego lokalu oraz wezwał ich do jego wydania w dniu 27 lipca 2011 r. jednocześnie informując o ustanowionym zastawie na rzeczach ruchomych znajdujących się w tymże lokalu. Przedmiotowy lokal został zwrócony przez pozwanych w wyznaczonym terminie na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego. Wyposażenie lokalu w postaci mebli oraz oświetlenia zostało zwrócone pozwanym. Powód, pismem z dnia 28 lipca 2011 r. na wniosek pozwanych wyraził zgodę na rozłożenie zadłużenia na 5 rat w kwotach po 8.200 zł, z tym że I rata winna była być uiszczona do dnia 31 lipca 2011 r. W uzgodnionym przez strony terminie pozwani nie uiszcili kwoty stanowiącej I ratę, wystąpili natomiast z wnioskiem o zmianę terminu płatności do dnia 31 sierpnia 2011 r., na co powód nie wyraził zgody. W dniu 3 października 2011 r. pozwani uiszcili na rzecz powoda kwotę 3.000 zł tytułem faktury VAT nr (...), zaś pismem z dnia 27 października 2011 r. wezwali powoda do zapłaty kwoty 70.000 zł z tytułu nakładów koniecznych na przedmiotowy lokal. W odpowiedzi na ww. wezwanie powód odmówił zapłaty żądanej kwoty. W dniu 2 listopada 2011 r. pozwani złożyli powodowi oświadczenie o potrąceniu kwoty 70.000 zł z tytułu nakładów koniecznych na lokal na instalację przeciwpożarową instalację wentylacji i klimatyzacji, instalację elektryczną, witrynę wystawową, roletę antywłamaniową, ściany (...) i posadzkę w przedmiotowym lokalu. Pismem z dnia 10 listopada 2011 r. powód wezwał pozwanych do zapłaty kwoty 37.619,77 zł do dnia 17 sierpnia 2011 r. pod rygorem skierowania na drogę postępowania sądowego.

W uzasadnieniu Sąd Rejonowy wskazał, że nie było sporne, iż strony zawarły umowę najmu lokalu użytkowego, która została wypowiedziana przez powoda bez zachowania terminu wypowiedzenia. Zasadność rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym oraz istnienie zaległości w płatnościach należności czynszowych i opłat eksploatacyjnych nie stanowiła kontrowersji między stronami. Poza istotą sporu pozostawało również to, że pozwani poczynili w przekazanym lokalu prace adaptacyjne w celu prowadzenia działalności gospodarczej.

W ocenie Sądu Rejonowego sporną kwestią było natomiast ustalenie zasadności dochodzonych przez powoda roszczeń w postaci żądania zapłaty za należności czynszowe w kontekście zgłoszonego przez pozwanych zarzutu potrącenia obejmującego kwotę 30.277,35 zł. Sąd I instancji wskazał, że podnoszony zarzut potrącenia pozwani opierali na tym, iż chwili przekazania przedmiotowego lokalu nie nadawał się on do umówionego użytku, a mianowicie do prowadzenia działalności w zakresie sprzedaży obuwia oraz ubrań określonych marek, dlatego też pozwani byli zobligowani do poniesienia kosztów związanych z pracami adaptacyjnymi i na tę też okoliczność przedłożyli faktury VAT na łączną kwotę 30.277,35 zł. W uzasadnieniu wyjaśniono, że postępowanie dowodowe zmierzało w kierunku wykazania, iż kosztami poniesionymi przez pozwanych, winien być obciążony powód.

Sąd orzekający stwierdził, iż w załączniku nr 5 do umowy najmu został w sposób szczegółowy określony stan lokalu, który następnie został przekazany pozwanym i na co pozwani wyrazili zgodę nie zgłaszając przy tym żadnych zastrzeżeń oraz podpisując przedmiotową umowę i tenże załącznik. Wskazał, iż z jego treści wynika, że lokal użytkowy znajdował się w stanie deweloperskim, zaś wszelkie prace mające charakter adaptacyjny zmierzające w kierunku przystosowania lokalu do umówionego użytku na cele handlowe winny były być poczynione przez pozwanych i na ich koszt. Biorąc zaś pod uwagę podpisy istniejące zarówno na umowie, jak też na omawianym załączniku, Sąd Rejonowy doszedł do wniosku, że pozwani w pełni zaakceptowali istniejący stan rzeczy – stan lokalu w chwili wydania oraz zgodzili się na poniesienie wspomnianych dodatkowych kosztów. Tym samym Sąd Rejonowy uznał, iż poprzez własne twierdzenia zawarte w sprzeciwie oraz przywołane wnioski dowodowe pozwani nie obalili domniemania wynikającego z art. 675 § 3 k.c. Sąd I instancji wyjaśnił, że zgodnie z tym przepisem domniemywa się, że rzecz była wydana najemcy w stanie dobrym i przydatnym do umówionego użytku, natomiast jak wynika z zeznań świadka A. B. pozwani w toku łączącej strony umowy nie kwestionowali stanu technicznego lokalu zarówno w chwili jego przekazania, jak również w toku dalszego użytkowania, wobec czego nie ulega wątpliwości, że pozwani w chwili przekazania im lokalu mieli świadomość co do stanu technicznego oraz konieczności poniesienia dodatkowych kosztów i na tę okoliczność się godzili składając stosowne podpisy. Prócz tego Sąd wskazał, że w przypadku odmiennego stanowiska

pozwanym, co do obowiązku poniesienia kosztów adaptacyjnych lokalu w chwili jego wydania lub w trakcie dalszego korzystania z lokalu najemcy winni byli od umowy odstąpić po uprzednim wezwaniu wynajmującego do usunięcia powstałych czy też już istniejących wad. Zgodnie bowiem z treścią art. 664 § 2 k.c. jeżeli w chwili wydania najemcy rzecz miała wady, które uniemożliwiają przewidziane w umowie używanie rzeczy, albo jeżeli wady takie powstały później, a wynajmujący mimo otrzymanego zawiadomienia nie usunął ich w czasie odpowiednim, albo jeżeli wady usunąć się nie dadzą, najemca może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia. Zdaniem Sądu orzekającego z przeprowadzonego postępowania dowodowego nie wynika, aby pozwani wzywali powoda do usunięcia dostrzeżonych wad. Sąd I instancji stwierdził, że załączone do sprzeciwu wezwanie do zwrotu kosztów poniesionych nakładów oraz oświadczenie o potrąceniu opatrzone są datami późniejszymi niż okres obowiązywania umowy najmu i zostały skierowane do powoda na skutek uprzedniego wezwania do zapłaty skierowanego przez powoda do pozwanych i wypowiedzeniu umowy, co nie świadczy o tym, iż pozwani zgłaszali jakiegokolwiek zastrzeżenia co do stanu wspomnianego lokalu. Zdaniem Sądu Rejonowego roszczenie pozwanych względem powoda o zwrot poniesionych nakładów nie zasługuje na uwzględnienie również z tego względu, iż strony taką możliwość wykluczyły w umowie najmu. Sąd I instancji analizując zapis § 16 ust. 2. pkt. 1 umowy doszedł do przekonania, że najemcom, czyli pozwanym przysługiwało alternatywne uprawnienie po zakończeniu umowy odnośnie poczynionych adaptacji poprzez ich nieodpłatne pozostawienie lub też przywrócenie do stanu poprzedniego. W uzasadnieniu podkreślono, że powyższy zapis jest tożsamy z unormowaniem kodeksowym zawartym w art. 676 k.c., zgodnie z którym 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. Wobec treści powyższego przepisu Sąd Rejonowy uznał, że pozwanym nie przysługiwało uprawnienie do wystąpienia w stosunku do powoda z żądaniem zwrotu poniesionych kosztów na nakłady na przedmiotowy lokal.

W związku z powyższym zarzut potrącenia zgłoszony w sprzeciwie od nakazu zapłaty Sąd orzekający, uznał za nieskuteczny.

W tym stanie rzeczy Sąd Rejonowy powołując się na treść art. 659 §1 k.c. i . 669 k.c. uznał, iż powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Sąd I instancji zaznaczył, że w niniejszej sprawie strony kwestię płatności czynszu ustaliły w odrębny sposób, tj. przyjmując, że miał on być płatny w terminach określonych w fakturach VAT na rachunek bankowy powoda lub gotówką. Skoro zaś pozwani nie uiszcili w wyznaczonym terminie należnych opłat, czego również nie zakwestionowali wnosząc o przedłużenie terminu spłaty, dlatego też z chwilą upływu wyznaczonych terminów pozostawali w zwłóce.

Sąd oceniając całość zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego stanął na stanowisku, iż powód w całości udowodnił swoje roszczenie z tytułu umowy najmu i w oparciu o treść art. 669 k.c. zasądził solidarnie od pozwanych E. G. i A. C. na rzecz powoda kwotę 31.592,42 zł. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 5 października 2011 r. do dnia zapłaty, o czym orzekł w pkt. I wyroku. W zakresie odsetek Sąd orzekł w oparciu o treść art. 481 § 1 i 2 k.c. uznając, że pozwani podpadli w opóźnienie z upływem 5 października 2008 r.

W zakresie, w którym powództwo zostało cofnięte, Sąd umorzył postępowanie na mocy art. 355 k.p.c., o czym orzekł w pkt. II wyroku.

O kosztach postępowania pkt. III wyroku orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wnieśli pozwani, zaskarżając go w całości i zarzucili mu:

- naruszenie prawa materialnego art. 662 § 1 k.c. przez jego niezastosowanie pomimo, iż powód wydał pozwanemu rzecz (lokal użytkowy) w stanie nieprzydatnym do umówionego użytku;
- naruszenie prawa materialnego art. 663 k.c. przez jego niezastosowanie w sytuacji, gdzie pozwany dokonał nakładów koniecznych na rzecz (lokal) bez, których nie był on przydatny do umówionego użytku;

- naruszenie prawa materialnego art. 676 k.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że pozwany poczynił w lokalu nakłady ulepszające (podnoszące standard);
- naruszenie prawa procesowego, polegające na nie rozpoznaniu istoty sprawy w tym także w zakresie podniesionego zarzutu potrącenia oraz braku oceny, jaki charakter miały nakłady poczynione przez pozwanego.

Skarżący wniósł o:

- uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpatrzenia;
- rozstrzygnięcie o kosztach postępowania z uwzględnieniem tych kosztów za obie instancje.

Powód w odpowiedzi na apelację wniósł o jej oddalenie i zasądzenie od pozwanych na jego rzecz kosztów postępowania odwoławczego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna i nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własne ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Rejonowy uznając, że z prawidłowo i niewadliwie ustalonego stanu faktycznego Sąd Rejonowy wyciągnął, co do zasady logiczne i trafne wnioski prawne.

Skarżący apelację oparli na zarzucie naruszenia prawa materialnego, tj. art. 662 § 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie, w sytuacji gdy powód, w ich ocenie, wydał lokal użytkowy w stanie nieprzydatnym do umówionego użytku.

Artykuł 662 § 1 k.c. stanowi, że wynajmujący powinien wydać najemcy rzecz w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać ją w takim stanie przez czas trwania najmu.

Przepis ten, wbrew stanowisku skarżących stanowi jednak regulację iuris dispositivi. Oznacza to, że jest względnie obowiązujący w tym znaczeniu, że strony na zasadzie swobody zawierania umów określonej w treści art. 353¹ k.c. mogą odmiennie, ukształtować pewne kwestie w umowie, np. przesądzić, że najemca sam ma doprowadzić przedmiot najmu do stanu nadającego się do umówionego użytku (por. Bończak-Kucharczyk Ewa, Komentarz do art. 662 Kodeksu cywilnego, [w:] Bończak-Kucharczyk Ewa, Komentarz do niektórych przepisów ustawy - Kodeks cywilny, [w:] Ochrona praw lokatorów i najem lokali mieszkalnych. Komentarz, ABC, 2011).

W niniejszej sprawie tak właśnie się stało. W załączniku nr 5 do umowy najmu został w sposób szczegółowy określony stan lokalu, przy czym treść zapisów zawartych w załączniku prowadziła do wniosku, że w przypadku prac o charakterze adaptacyjnym zmierzających do przystosowania lokalu do umówionego użytku na cele handlowe powinny być one poczynione przez pozwanych i na ich koszt.

Jeżeli więc pozwanym lokal został przekazany w tzw. stanie deweloperskim, pozwani zobowiązali się do poniesienia kosztów adaptacji lokalu do umówionego umową użytku, i nie wyrazili, co do tego zastrzeżeń, o czym świadczy podpisanie przez nich zarówno umowy najmu, jak m.in. w/w załącznika nr 5, to nie mogą wywodzić w apelacji, że lokal użytkowy nie był wydany w stanie przydatnym do umówionego użytku.

W konsekwencji nie można więc mówić, iż że lokal nie spełniał wymogów wskazanych w art. 662 k.c. skoro brak jest przeszkód, aby najemca wziął na siebie obowiązek doprowadzenia przedmiotu najmu do należytego stanu. Pogląd taki zgodny jest również z linią orzecniczą, którą Sąd Okręgowy w pełni aprobuje - 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.) (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 27 czerwca 2013 r., I ACa 266/13, Lex Nr 1335609).

W przekonaniu Sądu Okręgowego pozwani nie mogą również domagać się poniesionych kosztów adaptacyjnych, utożsamiając je z naprawami koniecznymi, które obciążają wynajmującego stosownie do treści art. 663 k.c.

Zgodnie z omawianym przepisem, jeżeli podczas trwania najmu przedmiot najmu wymaga napraw obciążających wynajmującego, bez których nie jest przydatny do umówionego użytku, to najemca może mu wyznaczyć odpowiedni termin do wykonania napraw, a po bezskutecznym upływie tego terminu może sam dokonać niezbędnych napraw na koszt wynajmującego.

Z tak sformułowanego przepisu wynika po pierwsze, że nie dotyczy on sytuacji w chwili wydawania najemcy przedmiotu najmu (jeśli wtedy rzecz nie nadaje się do umówionego użytku), ale dotyczy sytuacji, kiedy w okresie najmu rzecz stała się (niezależnie od przyczyny) niezdatna do umówionego użytku. Po drugie, komentowany przepis nakazuje, by termin wyznaczony wynajmującemu na dokonanie naprawy był odpowiedni. (por. Bończak-Kucharczyk Ewa, Komentarz do art. 663 Kodeksu cywilnego, [w:] Bończak-Kucharczyk Ewa, Komentarz do niektórych przepisów ustawy - Kodeks cywilny, [w:] Ochrona praw lokatorów i najem lokali mieszkalnych. Komentarz, ABC, 2011).

W tym stanie rzeczy skoro w okolicznościach rozpoznawanej sprawy niewątpliwie jest, że jak twierdzą pozwani, wynajęty lokal nie nadawał się do umówionego użytku już w chwili zawarcia umowy i wydania lokalu - to przepis art. 663 k.c. w ogóle nie znajduje zastosowania.

Jak już powyżej wyjaśniono lokal wydany został pozwanym w stanie deweloperskim, a ci zobowiązali się do poniesienia kosztów adaptacji lokalu do umówionego umową użytku. Jednocześnie w § 16 ust. 2 umowy przewidzieli, iż po zakończeniu najmu najemca zobowiązany był do: 1. przywrócenia do poprzedniego stanu tych części przedmiotu najmu, w których wynajmujący nie wyraził zgody na dokonanie adaptacji, bądź wyraził zgodę na inny zakres adaptacji od faktycznego; 2. według wyboru wynajmującego – pozostawienia nieodpłatnie wykonanych adaptacji lub przywrócenia stanu poprzedniego.

W ocenie Sądu Okręgowego wskazany zapis umowy rozstrzyga o roszczeniach stron z tytułu dokonanych przez pozwanych w trakcie trwania umowy adaptacji i to niezależnie od tego czy dotyczą one nakładów koniecznych czy też ulepszających najęty lokal. Zgodnie z cytowanym postanowieniem umownym pozwanym nie przysługuje w stosunku do wynajmującego roszczenie o zwrot równowartości poczynionych na lokal jakichkolwiek prac adaptacyjnych niezależnie od tego czy uznać je należy za nakłady konieczne czy ulepszające.

W tym stanie rzeczy w ocenie Sądu Okręgowego – strony w § 16 ust. 2 umowy unormowały kwestie roszczeń najemcy po zakończeniu umowy najmu szerzej niż wynika to z treści art. 676 k.c.

Powyższy przepis ma charakter dyspozytywny (por. Koziół Grzegorz, Komentarz do art. 676 Kodeksu cywilnego, [w:] Kidyba Andrzej (red.), Gawlik Zdzisław, Janiak Andrzej, Kopaczyńska-Pieczniak Katarzyna, Koziół Grzegorz, Niezbecka Elżbieta, Sokołowski Tomasz, Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III. Zobowiązania - część szczegółowa, LEX, 2010), co jest równoznaczne z tym, że strony w granicach przysługującej im swobody kontraktowania (art. 353¹ k.c.) mogą ująć w nim materię uregulować w odmienny sposób, co zresztą wprost wynika z treści art. 676 k.c. (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 27 czerwca 2013 r., I ACa 266/13, Lex Nr 1335609). W tym stanie rzeczy nie można Sądowi I instancji zarzucić naruszenia w/w przepisu, przez to, iż Sąd Rejonowy nie przesądził charakteru poczynionych przez pozwanych nakładów na przedmiotowy lokal tj. tego czy stanowiły one nakłady konieczne czy też jedynie podnoszący jego standard. Z punktu widzenia § 16 ust. 2 umowy powyższe ustalenia nie miało znaczenia dla braku zasadności roszczeń zgłoszonych przez pozwanych do potrącenia.

W konsekwencji zdaniem Sądu Okręgowego pozwani bezpodstawnie zarzucają również, by Sąd I instancji nie rozpoznał istoty sprawy w zakresie podniesionego zarzutu potrącenia oraz braku oceny, jaki charakter miały nakłady poczynione przez pozwanego.

Sąd I instancji wskazał, że zarzut potrącenia pozwani opierali na tym, iż chwili przekazania przedmiotowego lokalu nie nadawał się on do umówionego użytku, tj. do prowadzenia działalności w zakresie sprzedaży obuwia oraz ubrań

określonych marek, w związku z czym byli zobligowani do poniesienia kosztów związanych z pracami adaptacyjnymi i na tę też okoliczność przedłożyli faktury VAT na łączną kwotę 30.277,35 zł. Sąd I instancji dla rozważenia zasadności zarzutu potrącenia dokonał ustaleń w zakresie, czy kosztami poniesionymi przez pozwanych powinien być obciążony powód. Sąd I instancji, miał tu na uwadze załącznik nr 5 do umowy najmu, w którym został w sposób szczegółowy określony stan lokalu, który następnie został przekazany pozwanym. Z treści tego załącznika wynikało, że lokal użytkowy znajdował się w stanie deweloperskim, zaś wszelkie prace mające charakter adaptacyjny zmierzające w kierunku przystosowania lokalu do umówionego użytku na cele handlowe winny były być poczynione przez pozwanych i na ich koszt. Sąd I instancji w tej sytuacji wziął pod uwagę podpisy istniejące zarówno na umowie, jak i na załączniku i stwierdził, że pozwani w pełni zaakceptowali istniejący stan rzeczy – stan lokalu w chwili wydania oraz zgodzili się na poniesienie wspomnianych dodatkowych kosztów. Ponadto Sąd I instancji zwrócił uwagę na to, że pozwani, jeżeli wyrażali odmienne stanowisko, co do poniesienia kosztów adaptacyjnych lokalu w chwili jego wydania lub w trakcie dalszego korzystania z niego, powinni byli od umowy odstąpić po uprzednim wezwaniu wynajmującego do usunięcia powstałych czy też już istniejących wad, czego nie uczynili. Sąd I instancji wyjaśnił także, że roszczenie pozwanych względem powoda o zwrot poniesionych nakładów nie zasługuje na uwzględnienie również z tego względu, iż strony taką możliwość wykluczyły w umowie najmu - zapis § 16 ust. 2. pkt. 1 stanowił, że najemcom, czyli pozwanym przysługiwało alternatywne uprawnienie po zakończeniu umowy odnośnie poczynionych adaptacji poprzez ich nieodpłatne pozostawienie lub też przywrócenie do stanu poprzedniego.

Te ustalenia stanowiły podstawę dla wniosku Sądu I instancji, że zarzut potrącenia zgłoszony w sprzeciwie od nakazu zapłaty należało uznać za nieskuteczny.

Mając na uwadze, że do nierozpoznania istoty sprawy dochodzi wówczas, gdy rozstrzygnięcie sądu pierwszej instancji nie odnosi się do tego, co było przedmiotem sprawy, gdy zaniechał on zbadania materialnej podstawy żądania albo merytorycznych zarzutów strony, bezpodstawnie przyjmując, że istnieje przesłanka materialnoprawna lub procesowa unicestwiająca roszczenie (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 28 maja 2013 r., V CZ 17/13, Lex Nr 1360373), a zarzut skarżącego ogranicza się do gołosłownej polemiki z ustaleniami Sądu I instancji, to nie można przyjąć, iż w sprawie doszło do nierozpoznania istoty sprawy.

W przekonaniu Sądu Okręgowego, jeżeli pozwani w umowie – załącznik nr 5 przyjęli, że wykonają i poniosą koszty prac adaptacyjnych zmierzających do przystosowania lokalu do umówionego użytku na cele handlowe, a także w § 16 ust. 2 pkt. 1 umowy postanowili, że po zakończeniu umowy odnośnie poczynionych adaptacji przysługuje im alternatywne uprawnienie do ich nieodpłatnego pozostawienia lub też przywrócenia do stanu poprzedniego, czego zaniechali, to brak jest podstaw do obciążenia powoda równowartością poniesionych kosztów tych prac i przedstawienia ich do potrącenia, jako wiarygodności wzajemnej. Przy tym godzi się wskazać, że z uwagi na dyspozytywny charakter przepisu 676 k.c. strony mogły zastrzec, że po zakończeniu umowy pozwanym, co do poczynionych adaptacji (niezależnie od tego czy stanowił nakłady konieczne czy ulepszenia) przysługiwało jedynie alternatywne uprawnienie do ich nieodpłatnego pozostawienia lub też przywrócenia do stanu poprzedniego, co zwalniało z kolei powoda z przewidzianego tym przepisem obowiązku zapłaty za wykonane i pozostawione adaptacje.

Wbrew bowiem wywodom skarżących bez znaczenia dla rozstrzygnięcia w przedmiotowej sprawie pozostaje charakter nakładów poczynionych przez pozwanych na lokal w ramach prac adaptacyjnych skoro pozwani w umowie przyjęli na siebie koszt ich poniesienia, zwalniając powoda od poniesienia tych wydatków, a w przypadku zakończenia umowy pozostawiając sobie możliwość nieodpłatnego ich pozostawienia lub też przywrócenia do stanu poprzedniego, czego akurat nie uczynili.

Jeżeli zaś chodzi o nieprzeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa na uwadze należy mieć art. 162 k.p.c., który przewiduje prekluzję zarzutów dotyczących niektórych naruszeń prawa procesowego. Artykuł 162 k.p.c. stanowi, że strony mogą w toku posiedzenia, a jeżeli nie były obecne, na najbliższym posiedzeniu zwrócić uwagę sądu na uchybienia przepisom postępowania, wnosząc o wpisanie zastrzeżenia do protokołu. Stronie, która zastrzeżenia nie zgłosiła, nie przysługuje prawo powoływania się na takie uchybienia w dalszym toku postępowania

chyba, że chodzi o przepisy postępowania, których naruszenie sąd powinien wziąć pod rozwagę z urzędu, albo że strona uprawdopodobni, iż nie zgłosiła zastrzeżeń bez swojej winy.

Na rozprawie w dniu 30 października 2013 r. Sąd pominął dowód z opinii biegłego z zakresu budownictwa, jako nie mający znaczenia w przedmiotowej sprawie.

Strona pozwana, choć była reprezentowana na posiedzeniu przez profesjonalnego pełnomocnika, to nie zgłosiła stosownego zastrzeżenia w myśl postanowień art. 162 k.p.c., w związku z czym utraciła uprawnienie do powoływania się na uchybienia przepisom postępowania w zakresie naruszenia przez Sąd przepisów postępowania odnośnie pominięcia tego wniosku.

Powyższe wywody wskazują, że wyrok Sądu Rejonowego jest prawidłowy i odpowiada prawu, a zarzuty pozwanych nie są zasadne. Z tych względów Sąd Okręgowy na mocy art. 385 k.p.c. oddalił apelację.

Stosownie do wyniku sporu rozstrzygnięto o kosztach postępowania przed sądem drugiej instancji w oparciu o przepisy art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 5 i § 12 ust. 1 pkt 1 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. z 2002 r., nr 163, poz. 1349, ze zm.).