

Sygn. akt VI Ca 348/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 czerwca 2016r.

Sąd Okręgowy w Częstochowie VI Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Halina Garus

Sędzia: SSO Henryka Szwyngel

Sędzia: SSO Hanna Morejska (spr.)

Protokolant: st. sekr. sąd. Krystian Kowalik

po rozpoznaniu w dniu 14 czerwca 2016r. w Częstochowie

na rozprawie

sprawy z powództwa B. S.

przeciwko M. W. (1) , M. B.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego w Częstochowie z dnia 11 grudnia 2015r.

sygn. akt I C 4511/14

1. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 1 w ten sposób, że obniża zasądzoną tam kwotę do wysokości 9.741,18zł (dziewięć tysięcy siedemset czterdzieści jeden złotych i osiemnaście groszy) z odsetkami tam określonymi od kwoty 4.461,28zł od dnia 17.11. 2011r. i od kwoty 5.079,90zł od dnia 16.12. 2011r. ;

2. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 2 w ten sposób, że obniża zasądzoną tytułem zwrotu kosztów kwotę do wysokości 990 (dziewięćset dziewięćdziesiąt) złotych, a koszty zastępstwa procesowego między stronami wzajemnie znosi;

3. oddala apelację pozwanych w pozostałej części i zasądza od powódki na rzecz pozwanych kwotę 498 złotych tytułem częściowego zwrotu kosztów procesu apelacyjnego i znosi wzajemnie koszty zastępstwa procesowego między stronami w procesie apelacyjnym.

Sygn. akt VI Ca 348/16

UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym w dniu 9 lipca 2014 roku powódka B. S. domagała się zasądzenia od pozwanych M. B. i M. W. (1) kwoty 31545,14 zł z ustawowymi odsetkami od kwot:

- 340,04 zł od 16.07.2011 roku jako zapłata za fakturę nr (...)
- 3628,50 zł od 16.08.2011 roku za fakturę nr (...)
- 3628,50 zł od 16.08.2011 roku za fakturę nr (...)
- 3628,50 zł od 16.09.2011 roku za fakturę nr (...)
- 1520,90 zł od 16.10.2011 roku za fakturę nr (...)
- 5079,90 zł od 17.11.2011 roku za fakturę nr (...)
- 5079,90 zł od 16.12.2011 roku za fakturę nr (...)
- 5079,90 zł od 5.06.2014 roku za fakturę nr (...)
- 5079,90 zł od 5.06.2014 roku za fakturę nr (...)

oraz zasądzenia kosztów procesu.

Powódka wskazała, że strony łączyła umowa najmu lokalu użytkowego położonego w C. przy ul. (...), zawarta w dniu 20.02.2008 roku na czas nieokreślony z czynszem płatnym do 15. dnia każdego miesiąca w oparciu o fakturę wystawioną przez powódkę. Pozwane przejęły lokal protokolarnie w dniu 1.07.2008 roku. Pomimo korzystania z lokalu i wystawienia przez powódkę faktur pozwane nie regulowały należności za okres od lipca 2011 roku do lutego 2012 roku. Pismem z 23.02.2012 roku pozwane uznały dług i zobowiązały się do jego zapłaty. Czynsz za lipiec 2011 roku na podstawie faktury nr (...) z 1.07.2011 roku pozwane zapłaciły częściowo, do zapłaty pozostało 340,04 zł. Faktury nr (...) z dnia 21.05.2014 roku dotyczą czynszu za styczeń i luty 2012 roku Pismem z 9.06.2014 roku strona powodowa wezwała pozwane do zapłaty długu. Zdaniem powódki strony obowiązywał trzymiesięczny okres wypowiedzenia. Za wypowiedzenie umowy strona powodowa potraktowała pismo pozwanych z 25.11.2011 roku zawierające ich wniosek o rozwiązanie umowy przez powódkę bez zachowania terminów wypowiedzenia na podstawie § 7 pkt 2 umowy najmu. Powódka podniosła, że nie wyraziła zgody na wcześniejsze rozwiązanie umowy.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 17.10.2014 roku w sprawie I Nc 3216/14 referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w Częstochowie uwzględnił powództwo orzekając o kosztach postępowania.

Od nakazu tego strona pozwana wniosła sprzeciw zaskarżając go częściowo tj. ponad kwotę 9536,56 zł i wnosząc o oddalenie powództwa ponad tę kwotę z zasądzeniem kosztów procesu w postaci wynagrodzenia pełnomocnika procesowego i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Strona pozwana nie kwestionowała istnienia umowy najmu zmienionej aneksem z dnia 18.04.2011 roku. Wskazała, że została ona zawarta w ramach prowadzonej przez pozwane działalności gospodarczej pod firmą (...). Ich wniosek o rozwiązanie umowy z dniem 30.12.2011 roku, zawarty w piśmie z 25.11.2011 roku, złożony administratorowi A. J. (1), został uwzględniony i 5.01.2012 roku pozwane wydały lokal administratorowi. W związku z tym pozwane uważały za niezasadne żądanie czynszu za styczeń i luty 2012 roku, tym bardziej, że faktury zostały wystawione 2014 roku na nieistniejącą już wówczas firmę pozwanych. Strona pozwana uznała za chybiony zarzut powódki, iż tylko jej przysługiwało prawo rozwiązania umowy bez wypowiedzenia oraz że umowa uległa rozwiązaniu za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia. Pozwane zaprzeczyły, aby uznały roszczenie. Pozwane twierdziły, że z czynszu należnego powódce za czas trwania umowy najmu czyli do grudnia 2011 roku pozostała do zapłaty kwota 9536,56 zł, a reszta uległa potrąceniu z wierzytelnością pozwanych wobec powódki stanowiącą wartość rzeczy pozostawionych przez nich w lokalu – 9714,54 zł. Mianowicie w dniu 29.11.2011 roku, po uzgodnieniu z administratorem, wystawiły fakturę za rzeczy pozostawione w lokalu, która to faktura została przyjęta i zaksięgowana przez administratora. Pozwane podniosły, że uznały żądania powódki zapłaty do kwoty 9636,56 zł i pismem z 18.06.2014 roku wniosły o rozłożenie tej kwoty na raty, które stanowiło odpowiedź na wezwanie do zapłaty z czerwca 2014 roku. Według pozwanych powódka

jest jedną ze współwłaścicielką nieruchomości, gdzie znajduje się lokal użytkowy, stąd strona pozwana uznaje, że powódka nie jest uprawniona do żądania czynszu, a żądanie to przekracza zakres zwykłego zarządu.

Sąd Rejonowy ustalił, że współwłaścicielkami nieruchomości położonej w C. przy ul. (...) są powódka w 57/120 częściach, E. S. w 57/120 częściach, M. W. (2) w 6/120 częściach. W dniu 20.02.2008 roku powódka i E. S. zawarły z pozwanymi, prowadzącymi działalność gospodarczą w ramach spółki cywilnej pod nazwą (...), umowę najmu lokalu użytkowego wchodzącego w skład nieruchomości przy ul. (...) w C. z przeznaczeniem na sklep (§ 1 pkt 3). Umowę zawarto na czas nieokreślony (§ 7 pkt 1) z czynszem płatnym miesięcznie do 15. dnia każdego miesiąca z góry niezależnie od tego czy pozwane otrzymają fakturę (§ 4 pkt 2 i pkt 6). Pozwane były uprawnione do przeprowadzenia we własnym zakresie prac modernizacyjnych przystosowujących lokal do prowadzenia działalności, kolejne modernizacje lub przeróbki pozwane mogły przeprowadzić tylko za zgodą zarządcy i na własny koszt (§ 3 pkt 2 i pkt 3). Wynajmujące wyraziły zgodę pozwanym na umieszczenie szyldów reklamowych na elewacji budynku, a miejsce i rozmiar winien być uzgodniony z zarządcą budynku (§ 1 pkt 4). Strony postanowiły, że dwumiesięczna zwłoka w zapłacie czynszu będzie uprawniała wynajmujące do rozwiązania umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia, co winno być poprzedzone wezwaniem do zapłaty (§ 7 pkt 2). Po zakończeniu najmu pozwane zobowiązały się zwrócić lokal w stanie niepogorszonym niż to wynika z normalnego użytkowania oraz zobowiązały się do zdemontowania urządzeń adaptacyjnych i do doprowadzenia lokalu na własny koszt do należytego stanu technicznego (§ 7 pkt 4). Ponadto strony postanowiły, że wszelkie zmiany umowy wymagać będą formy pisemnej pod rygorem nieważności (§ 8), a w sprawach nieuregulowanych umową będą stosować przepisy Kodeksu cywilnego (§ 9).

Strony nie ustaliły terminów wypowiedzenia najmu.

W imieniu wynajmujących umowę podpisał ich pełnomocnik, który był uprawniony do administrowania nieruchomościami powódki i E. S., w tym do zawierania, zmiany i rozwiązywania umów najmu i o zarząd.

W dniu 1.07.2008 roku zarządcą nieruchomości A. J. (2) przekazała pozwanym przedmiot umowy najmu, tj. lokal o powierzchni 59 m². Stan techniczny lokalu strony umowy najmu określiły jako dobry (§ 3 pkt 1).

Zakres uprawnień A. J. (1) jako zarządcy nieruchomości położonych w C., określało pełnomocnictwo z dnia 16.02.2009 roku udzielone przez powódkę i współwłaścicielkę. Zarządca nie był uprawniony do zawierania, zmiany, rozwiązywania umów najmu. Zarządca był uprawniony m.in. do dokonywania wszelkich rozliczeń finansowych dotyczących zarządzania nieruchomościami, prowadzenia rachunku bankowego, dokonywania płatności, pobierania opłat za najem i media, wystawiania w imieniu współwłaścicielek faktur oraz innych naliczeń dotyczących najmu lokali, a także do zawierania umów dotyczących remontów nieruchomości i dokonywania płatności z tego tytułu.

Na wniosek zarządcy współwłaścicielki podjęły decyzję o obniżeniu czynszu najmu przedmiotowego lokalu z uwagi na remont okolicznego placu oraz o wypłacie pozwanym odszkodowania za szkody poniesione na skutek zalania przedmiotu najmu. Mianowicie aneksem z 18.04.2011 roku wynajmujące, w imieniu których dział pełnomocnik, obniżyły czynsz za lokal za okres od 18.04.2011 roku do 31.10.2011 roku.

W imieniu powódki zarządca wystawiał faktury za czynsz, płatne do 15. dnia danego miesiąca:

- nr (...) z dnia 1.07.2011 roku na kwotę 3628,50 zł za lipiec 2011 roku
- nr (...) z dnia 1.08.2011 roku na kwotę 3628,50 zł za sierpień 2011 roku
- nr (...) z dnia 1.09.2011 roku na kwotę 3628,50 zł za wrzesień 2011 roku
- nr (...) z dnia 1.10.2011 roku na kwotę 3628,50 zł za październik 2011 roku
- nr (...) z dnia 2.11.2011 roku na kwotę 5079,90 zł za listopad 2011 roku
- nr (...) z dnia 1.12.2011 roku na kwotę 5079,90 zł za grudzień 2011 roku

Pismem z 25.11.2011 roku pozwane zwróciły się do zarządcy nieruchomości o rozwiązanie umowy najmu z dniem 30.12.2011 roku w oparciu o § 7 pkt 2 umowy.

W dniu 29.12.2011 roku pozwane wystawiły powódce fakturę nr (...) na kwotę 9714,54 zł za znajdujące się w lokalu ruchomości pozwanych, a mianowicie 11 sztuk opravek downlight do wbudowania, 12 sztuk żarówek niezintegrowanych i żarówek halogenowych, 16 sztuk opraw halogenowych i spotów halogenowych, 10 sztuk świetlówek niezintegrowanych, klimatyzacji, 4 sztuk lamp do zabudowy. Fakturę tę pozwane wręczyły zarządcy, który ją przyjął.

W dniu 5.01.2012 roku pozwane przekazały protokolarnie zarządcy lokal.

W dniu 9.02.2012 roku pozwane rozwiązały umowę spółki cywilnej, o czym poinformowały powódkę pismem z 23.02.2012 roku i zadeklarowały spłatę istniejącego zadłużenia.

Pismem z 31.03.2012 roku zarządca wezwał pozwane do demontażu i zabrania pozostawionych w lokalu ruchomości, informował też o odmowie przyjęcia przez współwłaścicieli faktury za wyposażenie lokalu i wezwał do zapłaty długu.

Pismem z 1.07.2013 roku powódka poinformowała pozwane o odmowie przyjęcia faktury za rzeczy pozostawione w lokalu przez pozwane oraz o istnieniu zaległości czynszowych, w tym za styczeń i luty 2012 roku, łącznie 10159,80 zł za te 2 miesiące. W odpowiedzi pismem z 10.07.2013 roku pozwane poinformowały powódkę o potrąceniu kwoty 9724,54 zł stanowiącej równowartość pozostawionych w lokalu rzeczy, wynikającej z faktury nr (...) przyjętej przed A. J. (1). Pozwane twierdziły, że przyjęcie, zaksięgowanie faktury i odprowadzenie podatku świadczy o porozumieniu między pozwanymi a wynajmującymi o potrąceniu i przyjęciu tych rzeczy wraz z lokalem. Pozwane uznały za niezasadne żądanie zapłaty czynszu za styczeń i luty 2012 roku, ponieważ ich pismo z 25.11.2011 roku nie stanowiło wypowiedzenia umowy w rozumieniu art. 673 § 1 k.c., lecz odnosiło się do § 7 pkt 2 umowy najmu i do zakończenia umowy w oparciu o porozumienie obu jej stron. Swoje stanowisko pozwane potwierdziły w piśmie z 16.06.2014 roku wyrażając gotowość zapłaty długu w kwocie 9536,56 zł, będącą różnicą pomiędzy długiem czynszowym istniejącym na koniec grudnia 2011 roku a kwotą potrącenia. To ostatnie pismo było odpowiedzią pozwanych na 2 faktury wystawione przez powódkę w dniu 21.05.2014 roku nr (...) i (...) za czynsz za styczeń i luty 2011 roku po 5079 zł miesięcznie, płatne do 4.06.2014 roku oraz na wezwanie z dnia 9.06.2014 roku do zapłaty czynszu do lutego 2012 roku łącznie 31545,14 zł.

Obecna wartość rzeczy pozostawionych przez pozwane w przedmiocie najmu wynosi 1943 zł.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy stwierdził, że powódka jako jedna ze współwłaścicielki może samodzielnie żądać czynszu za wynajęty lokal, gdyż jest to czynność zachowawcza w rozumieniu art. 209 k.c. Zgodnie z art. 688 k.c. umowa najmu lokalu może być wypowiedziana za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego. Strony w umowie nie przewidziały innego terminu wypowiedzenia. Art. 688 k.c. jest przepisem bezwzględnie obowiązującym w tym znaczeniu, że strony nie mogą ustalić krótszego terminu wypowiedzenia niż zastrzeżony w tym przepisie. Ponadto powódka mogła zastosować termin wypowiedzenia przewidziany w art. 688 k.c., gdyż uprawniał ją do tego § 9 umowy. Z treści § 7 pkt 2 umowy najmu wynika, że prawo rozwiązania jej bez wypowiedzenia przysługiwało tylko powódce. Powódka z tego prawa nie skorzystała. Treść pisma pozwanych z 25.11.2011 roku wskazuje na to, że nie chcą kontynuować umowy, co zasadnie powódka odczytała jako wypowiedzenie najmu (art. 60 k.c.). Zatem od grudnia 2011 roku rozpoczął się trzymiesięczny okres wypowiedzenia, który upłynął z końcem lutego 2012 roku.

W ocenie Sądu Rejonowego nie doszło do wcześniejszego rozwiązania umowy za porozumieniem stron. Nie świadczy o tym odbiór lokalu przez zarządcę. Wydanie lokalu i jego odbiór był czynnością techniczną. W niniejszej sprawie pozwane wydały lokal zarządcy, a nie wynajmującemu. Zarządca natomiast nie był uprawniony do podejmowania decyzji o rozwiązaniu umowy, o czym świadczy pełnomocnictwo z 16.02.2009 roku. Dla skutecznego rozwiązania umowy za porozumieniem stron wymagana była forma pisemna zawierająca zgodę obu stron. Odbiór lokalu przez zarządcę i okoliczności temu towarzyszące nie wskazywały na zgodę wynajmujących na rozwiązanie umowy za

porozumieniem stron. Milczenie wynajmujących nie może być uznane za wyrażenie zgody – art. 60 k.c. Wobec braku wcześniejszego rozwiązania umowy najmu, umowa ta trwała do zakończenia okresu wypowiedzenia czyli do końca lutego 2012 roku Tak więc powódka była uprawniona do domagania się czynszu także za te dwa miesiące.

§ 7 pkt 4 umowy najmu zobowiązuje pozwane do demontażu urządzeń adaptacyjnych po zakończeniu najmu. W tej sytuacji pozwane winny zdemontować i zabrać rzeczy pozostawione w lokalu, a tym samym nie mogą potrącić ich wartości z niezapłaconym czynszem.

Strona pozwana złożyła sprzeciw co do należności ponad kwotę 9536,56 zł, a zatem mając na uwadze żądanie pozwu, sprzeciw nie obejmował czynszu za lipiec – 340,04 zł, sierpień i wrzesień – po 3628,50 zł, za październik – 1520,90 zł i część listopada tj. do kwoty 418,62 zł (łącznie 9536,56 zł). Stąd sprzeciw obejmował pozostałą część czynszu za listopad – 4661,28 zł (żądany czynsz za listopad 5079,90 zł), za grudzień 2011 roku, styczeń i luty 2012 roku po 5079,90 zł, w sumie 19900,98 zł. Wobec powyższego za zasadne Sąd Rejonowy uznał żądanie zapłaty kwoty objętej sprzeciwem. Podstawą rozstrzygnięcia jest art. 659 § 1 k.c.

Powyższy wyrok zaskarżyły pozwane w całości i wniosły o jego zmianę poprzez oddalenie powództwa, ewentualnie o uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania oraz zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

Skarżące zarzuciły:

1. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez uznanie, że umowa najmu łącząca strony została wypowiedziana, a nie rozwiązana wskutek porozumienia stron, prawo przewidziane w § 7 pkt 1 umowy przysługuje także pozwanym, skorzystanie z prawa przewidzianego w § 7 pkt 2 umowy przysługuje jedynie powódce, że na fakturze nr (...) z dnia 25 listopada 2011 roku administratorowi nieruchomości nie przysługiwało prawo do rozliczeń finansowych, choć wynika to wprost z umocowania;
2. naruszenie prawa materialnego, a to art. 77 § 2 k.c. poprzez przyjęcie, że zmiany umowy najmu łączącej strony wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności, naruszenie art. 60 k.c. w zw. z art. 688 k.c. poprzez przyjęcie, że pismo pozwanych z dnia 25 listopada 2011 roku stanowi wypowiedzenie umowy najmu (czy też prośbę pozwanych o rozwiązanie umowy), ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług poprzez przyjęcie, że na fakturze nr (...) z dnia 21 listopada 2011 roku powinien znajdować się podpis powódki.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się jedynie częściowo skuteczna.

Bezspornym w sprawie było, że strony łączyła umowa najmu lokalu użytkowego. Strony nie kwestionowały faktu, że umowa ta ostatecznie została rozwiązana. Istota sporu sprowadzała się do oceny kiedy i w jaki sposób doszło do zakończenia stosunku najmu, a w konsekwencji za jaki okres powódka może domagać się zapłaty czynszu najmu.

Umowa najmu została zawarta w dniu 20 lutego 2008 roku na czas nieokreślony. W § 7 pkt 2 umowy przewidziano, że dwumiesięczna zwłoka w zapłacie czynszu stanowi podstawę do rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia za uprzednim pisemnym wezwaniem do zapłaty. Z treści powyższego postanowienia umownego wynika, że powódce w warunkach w nim opisanych przysługiwało prawo rozwiązania umowy najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia. Strony natomiast nie uregulowały w umowie sposobu i terminów wypowiedzenia umowy. Umowa najmu zawarta na czas nieoznaczony kreuje stosunek prawny o charakterze ciągłym, bezterminowym. Zasada wynikająca z art. 365¹ k.c. jest możliwość wypowiedzenia takiego stosunku przez jedną ze stron. Stosunek wygasa po wypowiedzeniu z zachowaniem terminów umownych, ustawowych lub zwyczajowych, a w razie braku takich terminów niezwłocznie po wypowiedzeniu. W zakresie stosunku najmu art. 688 k.c. stanowi, że jeżeli czas trwania najmu lokalu nie jest oznaczony, a czynsz jest płatny miesięcznie, najem można wypowiedzieć najpóźniej na trzy miesiące naprzód

na koniec miesiąca kalendarzowego. Niezależnie więc od uprawnienia przewidzianego w § 7 pkt 2 umowy, każda ze stron mogła wypowiedzieć stosunek najmu z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.

Za wypowiedzenie umowy najmu nie można uznać pisma pozwanych z dnia 25 listopada 2011 roku. Z jego treści wynika, że pozwane nie złożyły w nim oświadczenia o wypowiedzeniu najmu, a jedynie wystąpiły z prośbą do powódki, aby rozwiązała z nimi umowę z powołaniem na treść § 7 pkt 2 umowy. Wykładnia oświadczeń woli dokonywana na podstawie art. 65 § 1 i 2 k.c. nie może iść tak daleko, aby oświadczeniu nadać zupełnie inną treść niż wynika z literalnego, jednoznacznego i niebudzącego wątpliwości brzmienia. Ponieważ pozwane wprost dążyły do skłonienia powódki, aby rozwiązała z nimi umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia umowy i taki cel wynika z ich oświadczenia, to nie można im przypisywać woli wypowiedzenia umowy z zachowaniem terminów ustawowych.

Pomimo że stosunek najmu nie został skutecznie wypowiedziany pismem z dnia 25 listopada 2011 roku, to jednak uległ rozwiązaniu z końcem grudnia 2011 roku. Rozwiązanie stosunku najmu może być dokonane w sposób dorozumiany i wywiera skutek z chwilą dojścia oświadczenia woli o wypowiedzeniu do drugiej strony umowy w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią (art. 61 k.c.). Na taki sposób zakończenia stosunku najmu wskazał też Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 1 lutego 2000 roku (III CKN 576/98, LEX nr 52777). Z końcem 2011 roku doszło do dorozumianego rozwiązania stosunku najmu pomiędzy stronami. Pozwane już w piśmie z dnia 25 listopada 2011 roku wskazywały na wolę zakończenia stosunku najmu z końcem grudnia 2011 roku. W dniu 5 stycznia 2012 roku został sporządzony protokół odbioru lokalu, spisano stan licznika, a ponadto pozwane przekazały wszystkie komplety kluczy do tego lokalu. Wydanie lokalu wraz z kluczami jednoznacznie manifestowało zamiar pozwanych zakończenia stosunku najmu. Odbiór lokalu został dokonany przez zarządcę. Nie jest istotne, że zarządca nie posiadał pełnomocnictwa do zawierania umów najmu. W kontaktach z najemcami działał w imieniu właścicieli, wystawiał faktury i przyjmował pisma. Dysponował szerokim pełnomocnictwem, które zawierało umocowanie m.in. do odbioru wszelkiej korespondencji, pism i dokumentów. Odbiór przez zarządcę pism i oświadczeń wywierał skutki wobec mocodawców. Był również umocowany do dokonywania odbiorów lokali.

Dokonanie odbioru stanowiło wyraz akceptacji zakończenia stosunku najmu. Rozwiązaniu stosunku najmu ze skutkiem na koniec grudnia 2011 roku zostało zaaprobowane przez powódkę. Nie sprzeciwiła się ona zakończeniu najmu, tym samym akceptując je w sposób dorozumiany. Świadczy o tym fakt, że za styczeń i luty 2012 roku początkowo w ogóle nie zostały wystawione faktury, kwota do zapłaty za te miesiące nie została również wskazana w przedsądowym wezwaniu do zapłaty z dnia 1 lipca 2013 roku (k. 94). Faktury te noszą datę 21 maja 2014 roku, a więc zostały wystawione bezpośrednio przed wniesieniem pozwu i ponad dwa lata po rozwiązaniu stosunku najmu (k. 29-30). Powyższe wskazuje, że zostały sporządzone na potrzeby procesu, a powódka nigdy wcześniej nie domagała się zapłaty czynszu za okres od stycznia 2012 roku, akceptując rozwiązanie umowy najmu z końcem 2011 roku.

Nie było skuteczne potrącenie przez pozwane wierzytelności z tytułu nakładów i urządzeń pozostawionych w lokalu z należnością z tytułu czynszu. Zgodnie z art. 767 k.c. jeżeli najemca ulepszył rzecz najętą, wynajmujący, w braku odmiennej umowy, może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego. Przepis ten ma charakter dyspozytywny. Umowa nie upoważniała najemcy do czynienia nakładów. Natomiast w § 7 pkt 4 wskazywała szczegółowy sposób rozliczeń z tego tytułu. Pozwane były zobowiązane zdemontować urządzenia adaptacyjne. Były one również do tego wzywane przez zarządcę. Nie służy im więc roszczenie o zapłatę równowartości dokonanych nakładów.

Oceny tej nie zmienia również fakt wystawienia faktury nr (...). Dla zmiany postanowień umowy najmu strony zastrzegły formę pisemną pod rygorem nieważności. Wystawienie faktury przez jedną ze stron stosunku prawnego nie mogło doprowadzić do zmiany treści postanowienia umowy dotyczącego rozliczeń po zakończeniu stosunku najmu. Taka zmiana mogła zostać wprowadzona jedynie na podstawie aneksu podpisanego przez obie strony.

Z zastrzeżeniem przedstawionej wyżej argumentacji Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego i przyjmuje je za własne, jak również aprobuje ocenę prawną.

Zasądzoną na rzecz powódki kwotę 19.900,98 zł należało obniżyć o równowartość czynszu najmu za styczeń i luty 2012 roku, tj. o kwotę 10.159,80 zł. W konsekwencji zasądzeniu na rzecz powódki podlegała kwota 9.741,18 zł. Należało również oddalić powództwo w zakresie odsetek od kwoty 10.159,80 zł. Wobec zmiany rozstrzygnięcia o roszczeniu głównym Sąd zmienił orzeczenie o kosztach procesu za postępowanie pierwszoinstancyjne. Na podstawie art. 100 k.p.c. po stosunkowym rozdzieleniu kosztów Sąd obniżył zasądzoną w punkcie 2 kwotę do wysokości 990 zł oraz zniósł pomiędzy stronami koszt zastępstwa procesowego.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. Apelacja okazała się skuteczna w około 50% co uzasadniało zasądzenie na rzecz pozwanych zwrotu połowy uiszczonej opłaty od apelacji, tj. 498 zł oraz wzajemne zniesienie kosztów zastępstwa procesowego.

Na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., orzeczono jak w sentencji.