

*Sygn. akt III Ca 1685/13*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 marca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Tomasz Pawlik

Sędzia SO Gabriela Sobczyk (spr.)

Sędzia SR del. Marcin Rak

Protokolant Iwona Reterska

po rozpoznaniu w dniu 5 marca 2014 r. w Gliwicach na rozprawie

sprawy z powództwa D. P.

przeciwko K. J.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Tarnowskich Górach

z dnia 7 czerwca 2013 r., sygn. akt I C 175/12

**1 zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:**

**1.a zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 14.564,27 zł (czternaście tysięcy pięćset sześćdziesiąt cztery złote dwadzieścia siedem groszy) z ustawowymi odsetkami od kwot:**

**- 2.078,57 zł (dwa tysiące siedemdziesiąt osiem złotych pięćdziesiąt siedem groszy) od dnia 21 października 2010r.,**

**- 2.078,57 zł (dwa tysiące siedemdziesiąt osiem złotych pięćdziesiąt siedem groszy) od dnia 21 listopada 2010r.,**

**- 2.078,57 zł (dwa tysiące siedemdziesiąt osiem złotych pięćdziesiąt siedem groszy) od dnia 21 grudnia 2010r.,**

**- 2.082,14 zł (dwa tysiące osiemdziesiąt dwa złote czternaście groszy) od dnia 21 stycznia 2011r.,**

**- 2.082,14 zł (dwa tysiące osiemdziesiąt dwa złote czternaście groszy) od dnia 21 lutego 2011r.,**

**- 2.082,14 zł (dwa tysiące osiemdziesiąt dwa złote czternaście groszy) od dnia 21 marca 2011r.,**

**- 2.082,14 zł (dwa tysiące osiemdziesiąt dwa złote czternaście groszy) od dnia 21 kwietnia 2011r.,**

**1. oddala powództwo w pozostałej części;**

**1.a zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 585,36 zł (pięćset osiemdziesiąt pięć złotych trzydzieści sześć groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu;**

**2. oddala apelację w pozostałej części;**

**3. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 1.573 zł (tysiąc pięćset siedemdziesiąt trzy złote) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.**

SSR del. Marcin Rak SSO Tomasz Pawlik SSO Gabriela Sobczyk

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 5 lipca 2011r. powód D. P. wniósł o zasądzenie od pozwanej K. J. kwoty 15.532,01 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 2078,57 zł od dnia 21.10.2010r., od kwoty 2078,57 zł od dnia 21.11.2010r., od kwoty 2078,57 zł od dnia 21.12.2010r., od kwoty 2082,14 zł od dnia 21.01.2011r., od kwoty 2082,14 zł od dnia 21.02.2011r., od kwoty 2082,14 zł od dnia 21.03.2011r., od kwoty 2082,14 zł od dnia 21.04.2011r., od kwoty 967,74 zł od dnia 21.05.2011r. W uzasadnieniu pozwu wskazał, że pozwana wynajmowała lokal biurowy nr (...) w budynku położonym w P. przy ul. (...), której jest zarządcą i współwłaścicielem. Dodatkowo podał, że pozwana zalega z zapłatą czynszu i innych należności wynikających z umowy najmu z dnia 29.10.2005r., których zasadności i wysokości nie kwestionuje.

W dniu 16 września 2011r referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w Tarnowskich Górach wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym.

W sprzeciwie od tego nakazu pełnomocnik pozwanej zaskarżył nakaz zapłaty w całości. Przyznał, że strony łączyła umowa najmu lokalu przy ul. (...) w P., jednakże zakwestionował istnienie jakichkolwiek zaległości czynszowych z tytułu najmu lokalu, wskazując, że między stronami postępowania zawarta została ustna umowa, w której pozwana zobowiązała się do poczynienia nakładów koniecznych i innych w wynajmowanym lokalu, w wysokości niezbędnej do przystosowania tegoż lokalu do prowadzenia działalności gospodarczej, powód natomiast zobowiązał się do rozliczenia czynszu z poniesionymi przez pozwaną nakładami, czego nie dokonał. Wobec czego strona pozwana wskazała, iż skoro poczyniła nakłady na lokal w wysokości 18.000 złotych, to roszczenie powoda o uiszczenie czynszu jest nieuzasadnione.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy w Tarnowskich Górach zasądził od pozwanej K. J. na rzecz powoda D. P. kwotę 15.532,01 złotych z odsetkami ustawowymi: od kwoty 2.078,57 złotych od dnia 21.10.2010 r. do dnia zapłaty, od kwoty 2.078,57 złotych od dnia 21.11.2010 r. do dnia zapłaty, od kwoty 2.078,57 złotych od dnia 21.12.2010 r. do dnia zapłaty, od kwoty 2.082,14 złotych od dnia 21.01.2011 r. do dnia zapłaty, od kwoty 2.082, 14 złotych od dnia 21.02.2011 r. do dnia zapłaty, od kwoty 2.082,14 złotych od dnia 21.03.2011r. do dnia zapłaty, od kwoty 2.082,14 złotych od dnia 21.04.2011r. do dnia zapłaty i od kwoty 967,74 złotych od dnia 21.05.2011 r. do dnia zapłaty, a także zasądził od pozwanej K. J. na rzecz powoda D. P. kwotę 777,00 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 27 sierpnia 1996r. powód D. P. zawarł z pozwaną K. J. umowę najmu lokalu położonego w P. przy ul. (...), który miał być przez pozwaną wykorzystywany na biuro rachunkowe. Umowa zawarta została na okres od 1 września 1996r. do 31 sierpnia 2006r. Strony ustaliły wysokość czynszu na kwotę 700 zł miesięcznie, natomiast za miesiąc wrzesień 1996r., z uwagi na konieczność przeprowadzenia remontu wynajmowanych pomieszczeń, czynsz został obniżony o połowę. W dniu 29 maja 2005r. strony zawarły nową umowę najmu przedmiotowego lokalu użytkowego. W paragrafie 4 nowej umowy ustalono, że najemca nie wnosi zastrzeżeń do stanu technicznego lokalu oraz że najemca wykona we własnym zakresie niezbędne remonty adaptacyjne i bieżące pomieszczeń, stolarki okiennej i drzwiowej oraz instalacji wodno- kanalizacyjnej i elektrycznej w granicach zajmowanego lokalu w uzgodnieniu z wynajmującym. Ustalono, że najemca będzie płacić czynsz w wysokości 1425 zł miesięcznie, z tymże, że kwota ta zawiera w sobie opłatę za centralne ogrzewanie. Ponadto najemca zobowiązany był do ponoszenia dodatkowych opłat eksploatacyjnych, tj. za wodę z kanalizacji i nieczystości stałe według cen usługodawcy. Strony ustaliły również, że po zakończeniu najmu najemca zwróci przedmiot najmu w

stanie nie pogorszonym bez zwrotu poniesionych nakładów. W dniu 15 lipca 2008r. wynajmujący ustalił stawkę czynszu obowiązującą od 1 września 2009r. na kwotę 2000 zł. Pozwana przeprowadziła w przedmiotowym lokalu użytkowym remont, który trwał przez dłuższy okres trwania zarówno pierwszej, jak i drugiej umowy pomiędzy stronami. Nakłady poczynione przez pozwaną wyniosły 19173,61 zł, przy czym wartość robót koniecznych wyniosła 17919,26zł, z tym, że roboty kwestionowane przez powoda, jako wykonane bez jego zgody, wyniosły 4055,57 zł. Termin wykonywania poszczególnych prac nie był ustalany z powodem. Powód we własnym zakresie wymienił w czasie trwania umowy najmu lokalu okna w przedmiotowym lokalu. Strony nie uzgodniły szczegółowo zakresu remontu. Powód w najmowanym przez siebie lokalu w okresie trwania zarówno pierwszej jak i drugiej umowy był raz w miesiącu w celu odbioru opłat za wynajem i akceptował zastane w nim zmiany, nie sprzeciwiając się czynionym remontom. Pozwana nie regulowała na bieżąco opłat czynszowych, a od października 2010r. zaprzestała ich płać, co stało się podstawą wypowiedzenia umowy najmu przez powoda bez zachowania terminu wypowiedzenia pismem z dnia 12 kwietnia 2011r. pozwana została wezwana do wydania lokalu oraz uregulowania w terminie 7 dni zaległości czynszowych. W dniu 29 kwietnia 2011roku pozwana opuściła lokal. Do zwrotu lokalu powodowi doszło w dniu 5 maja 2011r.

Sąd Rejonowy wskazał, że w sprawie bezsporne było, że strony zawarły pierwszą umowę najmu z 27 sierpnia 1996r. oraz kolejną umowę z dnia 29 maja 2005r., bezsporna była także wysokość opłat oraz okoliczność, że od października 2010 roku pozwana zaprzestała ich uiszczania. Sąd wskazał, że pozwana nie wykazała zawarcia umowy ustnej z powodem, zgodnie z którą poniesione przez nią nakłady na lokal miałyby zostać skompensowane z zaległościami czynszowymi, podczas gdy to na pozwanej, w myśl art. 6 k.c., spoczywał ciężar dowodowy w tym zakresie. Sąd zauważył, że zawarcie takiej umowy pozostawałoby w sprzeczności z treścią umowy najmu z dnia 29 maja 2005r., w której postanowiono, że nakłady nie będą rozliczane. Sąd podkreślił, że zawarcie przytoczonego zapisu w umowie nie jest sprzeczne z ustawą, bowiem zgodnie z przepisem art. 676 k.c., jeżeli najemca ulepszył rzecz najętą, wynajmujący, w braku odmiennej umowy, może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego.

W ocenie Sądu I instancji dokonane przez najemcę na rzecz nakłady są jej ulepszeniami, które w chwili wydania rzeczy wynajmującemu zwiększają jej wartość lub użyteczność, jednak strony w umowie najmu mogą umówić się, że po wygaśnięciu najmu nakłady dokonane przez najemcę przypadną wynajmującemu. Dodatkowo, argumentując niewiarygodność twierdzeń pozwanej o zawarciu umowy ustnej, Sąd zauważył, że gdyby rzeczywiście powód miał zwracać koszty remontów, to w takiej sytuacji pozwana winna byłaby nie tylko opierać się na ustnej zgodzie na wykonanie remontów, ale również każdorazowo informować powoda, jaki będzie zakres i kosztów przeprowadzanych prac i na to uzyskiwać akceptację. Dodatkowo Sąd Rejonowy podniósł, że prace remontowe przeprowadzane były przez pozwaną przez okres ponad 10 lat, więc poczynione przez nią nakłady należałoby w takim przypadku rozliczyć również pod względem amortyzacji. W świetle powyższych rozważań Sąd Rejonowy uznał powództwo za zasadne w całości, rozstrzygając o odsetkach na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c., zaś orzeczenie o kosztach opierając na art. 98 k.p.c

Powyższy wyrok został w całości zaskarżony przez pozwaną, zaś apelacja została oparta za zarzucie błędnego ustalenia przez Sąd I instancji stanu faktycznego sprawy mającego wpływ na treść wydanego orzeczenia, co w ocenie skarżącej winno skutkować zmianą zaskarżonego wyroku w całości poprzez oddalenie powództwa oraz rozstrzygnięcie o kosztach postępowania według norm przepisanych. Ewentualnie pozwana wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania. W uzasadnieniu środka odwoławczego wskazano, że pozwana nie zalegała z płatnościami czynszowymi, jako że kwota odpowiadająca niezapłaconemu czynszowi powinna zostać skompensowana przez nakłady poczynione przez pozwaną, skoro były one konieczne do wypełniania przez lokal przeznaczenia, na jaki został on wynajęty. Ponadto podniesiono, że pozwana zajmowała lokal jedynie do 29 kwietnia 2011 roku i w tym dniu lokal został przez nią opuszczony, zatem mylne jest zasądzenie od niej czynszu za maj 2011 roku, kiedy lokal nie był już przez nią wynajmowany.

Powód, w odpowiedzi na apelację, wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania według norm przepisanych, zgodnie ze spisem kosztów, jeśli zostanie odłożony.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje.**

Apelację pozwanej uznać należało częściowo za zasadną, co skutkować winno zmianą wyroku wydanego przez Sąd I instancji.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy były prawidłowe i oparte o zgromadzony materiał dowodowy.

Uzupełnić je należało jedynie ustaleniem, że w dniu opuszczenia lokalu, tj. 29 kwietnia 2011r. mąż pozwanej jej imieniem kontaktował się telefonicznie z powodem, wykazując gotowość pozwanej do wydania lokalu powodowi. Powód w tym dniu umówił się ze stroną pozwaną odnośnie odbioru lokalu na początku maja (zeznanie pozwanej k. 55)

Ze wskazanym uzupełnieniem Sąd Okręgowy podziela ustalenia Sądu Rejonowego i czyni je własnymi.

Z dokonanych ustaleń faktycznych wynika zatem, że zwrot lokalu użytkowego dopiero w dniu 5 maja 2011 roku nie wynikał ze zwłoki pozwanej albowiem skarżąca opróżniła pomieszczenia już w dniu 29 kwietnia 2011 roku i była wówczas gotowa do zwrotu lokalu poprzez oddanie kluczy właścicielowi. Fakt ten wynika z przytoczonej treści zeznania pozwanej na rozprawie w dniu 9 lipca 2012 roku (k. 55). Powód, obecny na tej rozprawie, nie zajął odmiennego stanowiska w tym przedmiocie, nie zaprzeczył, milcząco potwierdzając ten fakt, co stosownie do treści art. 230 k.p.c. stanowi podstawę do uznania tych faktów za przyznane. W konsekwencji, skoro pozwana chciała zwrócić lokal w posiadanie właściciela już w dniu 29 kwietnia 2011 roku, to zwłoka wierzyciela w tym zakresie, stosownie do treści art. 486 § 2 k.c., nie może skutkować odpowiedzialnością odszkodowawczą pozwanej za okres przypadający od zadeklarowanej chęci zwrotu lokalu (dnia 29 kwietnia 2011 roku) do podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego (dnia 5 maja 2011 roku).

Wskazana powyżej okoliczność, podnoszona przez skarżącą w apelacji, skutkować musiała oddaleniem roszczenia w zakresie opłaty czynszowej na miesiąc maj 2011 roku. Ma to tym większe znaczenie, iż zgodnie z § 5 punktem 4 umowy z dnia 29 października 2005 roku z chwilą upływu terminu wypowiedzenia, w razie dalszego użytkowania lokalu, stawka czynszu podlega trzykrotnemu podwyższeniu do czasu opuszczenia lokalu przez pozwaną. Tymczasem od dnia 29 kwietnia 2011 roku do dnia 5 maja 2011 roku dysponowała ona lokalem wyłącznie z powodu zwłoki wierzyciela, a zatem niezasadnym było zasądzenie od pozwanej za wskazany okres dochodzonej przez powoda kwoty. We wskazanej zatem części apelacja pozwanej odniosła skutek. Zatem w tym zakresie wyrok na podstawie art. 386§1kpc zmieniono.

W pozostałej części zarzuty apelacji okazały się bezzasadne. Niezasadny był zarzut skarżącej, iż zaległości czynszowe dotyczące wynajmowanego lokalu nie istniały, wobec konieczności ich skompensowania z nakładami poczynionymi na wskazaną rzecz. Sąd I instancji słusznie przyjął, iż zawarcie pomiędzy stronami ustnej umowy dopuszczającej potrącenie wierzytelności wynikających z tytułu zaległości czynszowych oraz poczynionych nakładów w żaden sposób nie zostało przez stronę pozwaną wykazane. Stosownie do treści zgromadzonych w sprawie dokumentów zauważyć należy, że zgodnie z § 10 umowy najmu lokalu z dnia 27 sierpnia 1996 roku strony uzgodniły obniżenie czynszu za miesiąc wrzesień 1996 roku o połowę, z uwagi na konieczność przeprowadzenia remontu wynajmowanych pomieszczeń. Z kolei zgodnie z umową najmu z dnia 29 października 2005 roku pozwana zobowiązana była do uiszczania opłat czynszowych w wysokości 1.425,00 złotych do 20 dnia każdego miesiąca bez osobnego wezwania, przy czym w § 4 ust. 2 niniejszej umowy najemca zobowiązał się do wykonania we własnym zakresie niezbędnego remontu adaptacyjnego i bieżącego pomieszczeń, stolarki okiennej i drzwiowej oraz instalacji wodno-kanalizacyjnej, c.o. i elektrycznej w granicach zajmowanego lokalu w uzgodnieniu z wynajmującym, zaś w § 9 tej umowy najemca zobowiązał się po zakończeniu najmu zwrócić przedmiot w stanie niepogorszonym bez zwrotu nakładów. Tym samym dołączone dokumenty w jakimkolwiek zakresie nie potwierdzają stanowiska pozwanej. Ponadto nie zostały zgromadzone jakiegokolwiek dowody wskazujące na możliwość zawarcia umowy ustnej, albowiem jedyny materiał, który mógłby uprawdopodobniać taki fakt, stanowiło przesłuchanie powódki i zeznania jej męża. Należy jednak podnieść, iż nawet te dowody nie wskazywały kategorycznie na zawarcie takiej umowy - J. J. zeznał: "(...)Mieliśmy umowę z panem P., że jakoś się rozliczymy za zrobiony remont(...)" (k. 49), zaś w czasie przesłuchania powódka oświadczyła:

"(...) Opierałam się na ustnych zapewnieniach powoda, że zwróci mi te nakłady" (k. 55), tak pozwana, jak i jej mąż nie wskazywali kategorycznie na zawarcie umowy dotyczącej możliwości skompensowania spornych należności. Tym samym w ocenie Sądu Odwoławczego nie udowodniono skompensowania należności z tytułu niezapłaconego czynszu z poniesionymi nakładami na lokal, zaś ciężar ten, stosownie do art. 6 k.c., spoczywał na pozwanej.

Z opisanych powodów żądanie oddalenia powództwa ze względu na poczynione nakłady nie mogło zostać uwzględnione.

Z tych powodów w pozostałej części apelacja jako niezasadna podlegała oddaleniu na podstawie art.385 kpc. W konsekwencji, wobec przegrania przez pozwaną sprawy w 94%, winna ona, stosownie do treści art. 100 k.p.c. partycypować w kosztach postępowania we wskazanym powyżej zakresie. Przy stosunkowym rozdzieleniu kosztów zasądono zatem od pozwanej na rzecz powoda kwotę 585,36 zł.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art.100 kpc w zw. z art. 391§1kpc. Wobec przegrania przez pozwaną postępowania odwoławczego w 94%, należało zasądzić od pozwanej na rzecz powoda kwotę 1.573 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego. W uzasadnieniu tego rozstrzygnięcia wskazać należy, że na koszty te po stronie pozwanej złożyły się kwoty 777 złotych (opłata od apelacji) oraz 1200 złotych (50% minimalnego wynagrodzenia adwokackiego), a po stronie powodowej kwota 1800 złotych (75% minimalnego wynagrodzenia radcy prawnego, gdyż pełnomocnik ten nie występował w postępowaniu pierwszoinstancyjnym), a tym samym wszystkie koszty w sprawie wyniosły 3777 złotych. Skoro więc pozwana winna ponieść wskazane należności w wysokości 3550 zł( po zaokrągleniu do pełnych złotych), a poniosła koszty w wysokości 1977 zł, to uzasadnione było zasądzenie różnicy między tymi kwotami na rzecz powoda.

Z tych powodów orzeczono jak w sentencji.

SSR(del.) Marcin Rak SSO Tomasz Pawlik SSO Gabriela Sobczyk