

Sygn. akt III Ca 211/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 kwietnia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Barbara Braziewicz

Sędzia SO Lucyna Morys - Magiera

SO Gabriela Sobczyk (spr.)

Protokolant Marzena Makoś

po rozpoznaniu w dniu 16 kwietnia 2015 r. w Gliwicach na rozprawie

sprawy z powództwa P. P. i T. P.

przeciwko Gminie Z.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Zabrze

z dnia 24 września 2014 r., sygn. akt VIII C 425/10

1. oddala apelację;

2. zasądza od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 1200 (tysiąc dwieście) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

SSO Gabriela Sobczyk SSO Barbara Braziewicz SSO Lucyna Morys - Magiera

UZASADNIENIE

Powodowie T. P. i P. P. domagali się zasądzenia solidarnie od pozwanego Gminy Miejskiej Z. kwoty 44.697,00zł z tytułem nakładów koniecznych na lokal użytkowy znajdujący się w budynku pozwanego położonym w Z. przy Placu (...) oraz kwotę 1.400,00 zł tytułem zwrotu opłat poniesionych w związku z przyznanym pierwszeństwem w nabyciu powyższego lokalu, z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu oraz zasądzenie od pozwanego kosztów procesu według norm przepisanych. Na uzasadnienie swojego roszczenia powodowie podali, że w dniu 1 sierpnia 1996r. zawarta została z powódką T. P. umowa najmu lokalu użytkowego położonego w Z. przy Placu (...), a następnie w dniu 1 lutego 1999r. najemcą tego lokalu został także powód P. P.. Kolejno po skreśleniu T. P. w dniu 21 stycznia 2010r. jedynym najemcą tego lokalu do czasu rozwiązania umowy najmu i jego wydania w dniu 31 maja 2010r. był P. P.. Na podstawie zarządzenia Prezydenta Miasta Z. z dnia 17 grudnia 2003r. powodom zostało przyznane pierwszeństwo nabycia przedmiotowego lokalu, z którego to prawa powodowie skorzystali i uiścili należności w wysokości dwa razy po 700,00 zł. Wskazali, że na podstawie powołanego zarządzenia została wyliczona dokonana przez nich wysokość nakładów koniecznych na lokal w kwocie 44.679,00 zł. Powód P. P. nie nabył przedmiotowego lokalu w związku z rozwiązaniem z nim umowy najmu. Dlatego też wezwał pozwanego do zwrotu wartości dokonanych nakładów koniecznych. Pozwany odmówił powołując się na §9 umowy najmu z dnia 1 lutego 1999r.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powodów na rzecz pozwanego kosztów procesu. Pozwany wskazał, że w wyniku wniosku o sprzedaż lokalu użytkowego przedstawiono powódce T. P. warunki skorzystania z prawa pierwszeństwa zakupu lokalu, przy czym powódka zobowiązana była do uiszczenia opłaty w kwocie 700,00 zł tytułem przygotowania nieruchomości do sprzedaży, która to opłata w przypadku rezygnacji nie podlegała zwrotowi. Po uiszczeniu wskazanej opłaty T. P. nie skorzystała z oferty zakupu nieruchomości. Ponowny wniosek o nabycie lokalu został złożony przez powodów w dniu 30 kwietnia 2007r. Warunki zostały przedstawione powodom pismem z dnia 23 lutego 2009r. W przypadku wyrażenia zgody powodowie mieli wpłacić kwotę 700,00 zł tytułem przygotowania nieruchomości do sprzedaży, która to opłata nie podlegała zwrotowi w przypadku rezygnacji z kupna lokalu, gdyż gmina poniosła koszty wyceny przedmiotowego lokalu.

Pozwana wskazała, że w związku z naruszeniem postanowień zawartych w §12 pkt 3 umowy najmu umowa została wypowiedziana ze skutkiem natychmiastowym przez użytkownika nieruchomości. Zatem skoro do zawarcia umowy sprzedaży lokalu nie doszło z winy najemcy brak jest podstaw do zwrotu wskazanej opłaty. Odnosząc się do żądania zwrotu nakładów pozwany wskazał, że zgodnie z §9 umowy najmu z dnia 1 lutego 1999r. koszty modernizacji wynajętego lokalu ponosi najemca. Zatem w ocenie pozwanej najemca miał świadomość, że nie będzie mógł domagać się zwrotu poniesionych nakładów na remont lokalu. Nadto pozwana wskazała, że w niniejszej sprawie nie ma zastosowania §8 umowy najmu, albowiem dotyczy sytuacji, gdy najemca bez zgody wynajmującego wykonywałby prace budowlane. Pozwany wskazał, że powodowie otrzymali zgodę wynajmującego na wykonanie prac jednakże prace te stanowiły modernizację, o której mowa w §9 umowy najmu, a nie nakłady konieczne. Nadto zarzucił, iż niezasadnym jest powoływanie się na wycenę dokonaną w celu sprzedaży nieruchomości powodom, albowiem wycena ta miała ustalić wysokość nakładów poniesionych przez najemcę w przypadku sprzedaży lokalu na rzecz najemcy.

W piśmie z dnia 17 kwietnia 2012r. powodowie ograniczyli żądanie pozwu o kwotę 700,00 zł wskazując, iż powódka T. P. nie skorzystała z oferty sprzedaży z dnia 5 kwietnia 2004r. W pozostałym zakresie powodowie podtrzymali żądanie pozwu. Zaprzeczyli, aby do rozwiązania umowy najmu doszło na skutek podnjęcia lokalu bez zgody wynajmującego, albowiem powodowie uzyskali taką zgodę. Dlatego też odmowa sprzedaży lokalu winna skutkować zwrotem opłaty 700,00 zł. Powodowie wskazali, że gdyby nie został przeprowadzony remont lokalu jego stan by się pogorszył, a zatem pozwany ma przysporzenie majątkowe.

Na rozprawie w dniu 25 września 2012r. pełnomocnik powodów cofnął pozew ze zrzeczeniem się roszczenia w zakresie kwoty 700,00 zł. Sąd Rejonowy w Zabrzu na rozprawie w tym dniu umorzył postępowanie w zakresie kwoty 700,00 zł.

W toku dalszego postępowania strony podtrzymały swoje dotychczasowe stanowiska w sprawie, przy czym na rozprawie w dniu 11 września 2014r. pełnomocnik powodów wniósł o zasądzenie kwoty 39.830,00 zł zgodnie z opinią biegłego sądowego oraz kwotę 700,00 zł. Nadto wskazał, że wnosi o zasądzenie żądanej kwoty po połowie na rzecz powodów, z uwagi na brak postaw do przyjęcia solidarności wierzycieli.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 24 września 2014r. Sąd Rejonowy w Zabrzu zasądził od pozwanego na rzecz powódki T. P. kwotę 19.915,00 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 16 września 2010r. oraz od pozwanego na rzecz powoda P. P. kwotę 19.915,00 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 16 września 2010r., oddalił powództwo w pozostałym zakresie. Ponadto zasądził od pozwanego na rzecz powodów solidarnie kwotę 4.054,56 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, a nadto nakazał pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Zabrzu kwotę 399,07 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych, a od powodów nakazał pobrać solidarnie na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Zabrzu kwotę 76,01 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

W uzasadnieniu tego rozstrzygnięcia Sąd Rejonowy ustalił, że pozwana Gmina Miejska Z. jest właścicielem lokalu użytkowego położonego w Z. przy Placu (...) o powierzchni 80,80 m². W dniu 1 sierpnia 1996r. pomiędzy Zarządem (...) sp. z o.o. w Z. (wynajmujący) a T. P. (najemca) zawarta została umowa najmu lokalu użytkowego położonego w Z. przy Placu (...), z przeznaczeniem na prowadzenie działalności usługowej – naprawa sprzętu RTV. Wysokość czynszu ustalono na kwotę 189,10 zł netto. W dniu 1 lutego 1999r. pomiędzy Zarządem (...) sp. z o.o. (wynajmujący) a T. P. i P. P. (najemcy) zawarta została umowa najmu dotycząca tego samego lokalu użytkowego z przeznaczeniem na

prorowadzenie działalności usługowej – naprawa sprzętu RTV i handel przemysłowy. Czysznz został określony na kwotę 730,71 zł brutto. Na podstawie aneksu z dnia 25 stycznia 2010r. obowiązującego od dnia 1 lutego 2010r. najemcą przedmiotowego lokalu pozostał P. P.. Zgodnie z zawartymi umowami, których treść była tożsama, wszelkie remonty wynajmowanego lokalu mogą być dokonywane za uprzednio uzyskaną zgodą wynajmującego w przedmiocie zakresu prac remontowych oraz pod nadzorem inspektora nadzoru będącego pracownikiem wynajmującego. W przeciwnym wypadku wynajmujący nie będzie ponosić finansowych skutków z tego tytułu (§8 ust. 1). Najemca zobowiązany jest do uzyskania wstępnej zgody wynajmującego na wykonanie wszelkich robót budowlanych na realizację których wymagane jest uzyskanie pozwolenia na budowę zgodnie z prawem budowlanym, a więc takich jak: naruszających elementy konstrukcyjne budynku np. ściany, słupy, stropy, zmiany elewacji budynków, a w szczególności wywieszenie reklam (§8 ust.2). Koszty modernizacji wynajętego lokalu ponosi najemca (§9). Nadto zgodnie z § 12 ust. 3 umowy umowa może być rozwiązana ze skutkiem natychmiastowym w razie oddania lokalu w czasie trwania najmu w podnajem lub użyczenia go bezpłatnie osobie trzeciej bez zgody wynajmującego.

Sąd Rejonowy ustalił, że stanowiący przedmiot najmu lokal użytkowy znajdował się w złym stanie technicznym i nie spełniał standardów wymaganych dla pomieszczeń przeznaczonych na prowadzenie działalności gospodarczej. Powodowie przeprowadzili remont lokalu i dokonali na niego nakładów, których wartość wyniosła 50.971,24 zł. Z uwagi na zużycie techniczne wartość nakładów poniesionych przez powodów wynosiła 39.830,00 zł. W lokalu wymieniono na nową instalację elektryczną, instalację wodną i kanalizację sanitarną. Została wymieniona na nową stolarka okienna (witryny sklepowe) oraz częściowo wymieniono stolarkę drzwiową wewnętrzną, położono płytki ceramiczne w salach sprzedaży, położono na ścianach tynki cementowo – wapienne, które zostały pokryte panelami ściennymi. W łazience położono płytki ceramiczne na ścianach i podłozie oraz wymieniono na nowy biały montaż. W czasie trwania umowy najmu pozwany oraz wynajmujący wyrazili powodom zgodę na wymianę witryny sklepowej.

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 23 października 2008 roku pomiędzy T. P. i P. P. a P. S. i K. C. została zawarta umowa podnajmu części lokalu użytkowego przy Placu (...).

Powodowie zwrócili się do właściciela lokalu z wnioskiem o sprzedaż przedmiotu najmu na ich rzecz. P. z dnia 23 lutego 2009r. powodowie zostali poinformowani, iż najemcy przysługuje pierwszeństwo nabycia lokali użytkowych po spełnieniu między innymi warunków: nie posiadania zaległości z tytułu zobowiązań wynikających z umowy najmu oraz innych zaległości wobec Skarbu Państwa oraz Gminy Miejskiej Z., najemca prowadzi działalność gospodarczą w najmowanym lokalu użytkowym zgodnie z treścią umowy najmu oraz umowa najmu została zawarta na czas nieokreślony. Celem kontynuowania procedury sprzedaży lokalu koniecznym było wpłacenie kwoty 700,00 zł tytułem przygotowania nieruchomości do sprzedaży. W przypadku rezygnacji z kupna lokalu po wykonaniu dla niego operatu szacunkowego kwota opłaty nie podlega zwrotowi. Powodowie wpłacili kwotę 700,00 zł w dniu 3 marca 2009r. P. z dnia 17 marca 2010r. powód P. P. został poinformowany o warunkach sprzedaży lokalu użytkowego, którego wartość wraz z udziałem we własności gruntu wynosiła 193.583,00 zł po odliczeniu nakładów koniecznych ustalonych na kwotę 44.697,00 zł.

Sąd Rejonowy ustalił, że pismem z dnia 6 kwietnia 2010r. Prezydent Miasta Z. zwrócił się do wynajmującego – Zarządu (...) sp. z o.o. w Z. z poleceniem natychmiastowego wypowiedzenia umowy najmu lokalu użytkowego zawartej z powodami z uwagi na oddanie lokalu w czasie trwania najmu w podnajem. P. z dnia 15 kwietnia 2010r. wynajmujący Zarząd (...) sp. z o.o. rozwiązał umowę najmu lokalu użytkowego z dniem 31 maja 2010r. na podstawie §12 ust. 3 umowy najmu.

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 31 maja 2010r. powód P. P. przekazał przedmiotowy lokal użytkowy wynajmującemu - Zarządowi (...) sp. z o.o., który warunkowo odebrał lokal. W protokole zdawczo –odbiorczym podpisanym przez pracownika Zarządu (...) Sp. z o.o. w Z. oraz P. P. z dnia 31 maja 2010 roku stwierdzono, iż lokal w dalszym ciągu zajmują nielegalni podnajemcy, tj. P. S. i K. P. z dnia 14 lipca 2010r. pełnomocnik powoda P. P. wezwał Prezydenta Miasta Z. do zwrotu wartości nakładów na lokal w kwocie 44.697,00 zł. P. z dnia 22 lipca 2010r. Prezydent Miasta Z. odmówił wypłaty wartości dokonanych nakładów.

W ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy doszedł do przekonania, że roszczenie powodów zasługiwało na uwzględnienie w części. Wskazał, że pomiędzy stronami spornym było, czy powodom przysługuje roszczenie o zwrot wartości poczynionych przez nich nakładów na lokal użytkowy położony w Z. przy Placu (...). Nie był sporny pomiędzy stronami stan lokalu zarówno w dacie powstania, jak i ustania stosunku najmu. Pozwany początkowo kwestionował wartość nakładów poczynionych przez pozwanych, natomiast po opinii biegłego sądowego wysokość tych nakładów nie była przez niego kwestionowana.

Zatem istota sporu w niniejszej sprawie sprowadzała się do ustalenia, czy na podstawie obowiązujących przepisów powodom przysługuje roszczenie o zwrot wartości poniesionych przez nich nakładów na przedmiot najmu. Sąd Rejonowy wskazał, iż zasadniczym argumentem obrony pozwanego było powoływanie się przez Gminę Miejską Z. na treść łączącej powodów z wynajmującym czyli Zarządem (...) sp. z o.o. (później Zarządem (...) sp. z o.o.). Pozwany powoływał się na regulację §9 umowy najmu, zgodnie z którym koszty modernizacji wynajętego lokalu ponosi najemca. Powołując się na powyższe pozwany wskazał, iż powodowie wchodząc w stosunek najmu mieli świadomość, że w razie rozwiązania umowy najmu i zwrotu lokalu wynajmującemu, nie będą mogli żądać zwrotu poniesionych nakładów na remont.

Sąd Rejonowy wskazał, że wobec braku węzła umownego łączącego powodów z Gminą Z. podstawy odpowiedzialności tej ostatniej za zapłatę spornych należności upatrywać należało w przepisach art. 226 i nast. k.c. w zw. z art. 230 k.c. regulujących kwestię zwrotu nakładów na rzecz w relacji posiadacz zależny – właściciel. Sąd przytoczył brzmienie wskazanych przepisów.

Jednocześnie wskazał, że Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 19 listopada 1998r. (sygn.. III CKN 33/98, publ. OSNC 1999/6/110) jeżeli nakładów na rzecz dokonał posiadacz zależny, któremu do władania rzeczą w danym zakresie przysługuje prawo, zwrot nakładów może nastąpić tylko na zasadach określonych treścią stosunku będącego podstawą prawa posiadacz. Zatem w rozpoznawanej sprawie rozliczenie nakładów powinno nastąpić w oparciu o ustalenia zawarte w umowie najmu zawartej pomiędzy stroną powodową a Zarządem (...) sp. z o.o.

Sąd Rejonowy wskazał, że w umowie najmu przewidziane zostało, że lokal będący jej przedmiotem, ma zostać przeznaczony na prowadzenie przez powodów działalności gospodarczej. Stan lokalu w momencie jego wydania najemcom nie pozwalał na realizację tego celu. Równie istotne było to, że wykonane przez powodów prace remontowe nie wiązały się ściśle z rodzajem prowadzonej przez nich działalności, ale możliwe były do wykorzystania przez każdego najemcę. Tym samym ich wykonanie leżało w znacznej mierze także w interesie wynajmującego.

W ocenie Sądu Rejonowego niewątpliwie poniesione nakłady powodowały ulepszenie najętej rzeczy (zwiększały jej wartość) w rozumieniu art. 676 k.c.. wskazał, że przepis ten ma charakter dyspozytywny. Sposób rozliczenia się przez strony umowy najmu w związku z nakładami poczynionymi przez najemcę na rzecz najętą, pozostawiony jest, w ramach swobody zawierania umów, woli stron, chyba że ze względu na treść lub cel umowa w tym przedmiocie sprzeciwiałaby się właściwości (naturze) stosunku najmu, ustawie lub zasadom współżycia społecznego (art. 353[1] kc). Jeżeli więc strony nie umówiły się inaczej, to zgodnie z treścią art. 676 k.c. wynajmujący, który decyduje się na zatrzymanie ulepszeń poczynionych w najmowanej rzeczy przez najemcę, może to uczynić za zapłatą zwrotu sumy odpowiadającej ich wartości z chwili zwrotu (orz. SN z 9 listopada 2000 r., II CKN 339/2000, niepubl.).

Odnosząc się do treści umowy pomiędzy stronami, Sąd Rejonowy wskazał, że wprawdzie w § 9 zawartej umowy najmu przewidziano, że „koszty modernizacji wynajętego lokalu ponosi najemca”, jednak brak było podstaw do uznania, że sformułowanie to wyłączało zastosowanie art. 676 k.c. Przytoczona regulacja umowna nie zawiera bowiem kategorycznego zastrzeżenia, że najemca nie może domagać się zwrotu poniesionych nakładów po ustaniu stosunku najmu, a rozumiane dosłownie oznacza to, że w momencie dokonywania nakładów, ich koszty nie zostaną wyłożone przez wynajmującego. Wprowadzenie do umowy postanowienia tej treści nie jest równoznaczne z tym, że wynajmujący zrzeka się przysługującego mu prawa do zatrzymania ulepszenia przedmiotu najmu za zapłatą sumy odpowiadającej jego wartości w chwili zwrotu albo też żądania przywrócenia stanu poprzedniego, czy też, że najemca zrzeka się prawa do żądania zwrotu kwoty stanowiącej równowartość ulepszeń (art. 676 k.c.). Dla wywołania takiego skutku

konieczne byłoby precyzyjne i jednoznaczne uregulowanie tego zagadnienia. O tym zaś, za które ulepszenia najemca może domagać się zapłaty po zakończeniu najmu, decyduje to, czy są one korzystne właśnie dla wynajmującego (por. Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 12 października 2007 r., I ACa 741/2007, Lex Polonica nr 1622310).

Sąd Rejonowy wywiódł, że skoro wynajmujący po ustaniu stosunku najmu przyjął lokal od powoda i nie zażądał od niego przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego, to niewątpliwie skorzystał z określonego w art. 676 k.c. uprawnienia do zatrzymania ulepszeń. Skorzystanie z tego uprawnienia, przy ustalonym już braku odmiennych postanowień stron, skutkowało koniecznością zapłaty sumy odpowiadającej wartości tych ulepszeń w chwili zwrotu.

Za wartość tych nakładów w chwili zwrotu lokalu uznać należało wyliczoną przez biegłego niekwestionowaną przez żadną ze stron kwotę 39.830,00 zł (uwzględniającą stopień zużycia technicznego). Biorąc pod uwagę ostateczne stanowisko pozwanych, którzy domagali się zasądzenia po 1/2 wartości nakładów na ich rzecz i niezakwestionowania tej okoliczności przez pozwanego Sąd zasądził od Gminy Miejskiej Z. na rzecz każdego z powodów kwotę po 19.915,00 zł.

W przedmiocie odsetek Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c., zgodnie z którym jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Opóźnienie zachodzi, gdy dłużnik nie spełnia świadczenia w terminie z przyczyn, za które odpowiedzialności nie ponosi, a jeżeli termin nie jest oznaczony, gdy nie spełnia świadczenia niezwłocznie po wezwaniu przez wierzyciela (art. 476 k.c.). Pozwany był wzywany do zwrotu wartości nakładów w piśmie z dnia 14 lipca 2010r., zaś pismem z dnia 22 lipca 2010r. Prezydent Miasta Z. odmówił wypłaty wartości dokonanych nakładów.

W pozostałym zakresie w ocenie Sądu Rejonowego powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie, w ocenie Sądu I instancji powództwo ponad kwotę 39.830,00 zł w zakresie żądania zwrotu nakładów było niezasadne, gdyż nie znajdowało oparcia w zebranych w sprawie materiale dowodowym. Nadto Sąd Rejonowy oddalił powództwo o zwrot 700,00 zł uiszczonej przez powodów opłaty, albowiem do niezawarcia umowy sprzedaży przedmiotowego lokalu doszło z przyczyn leżących po stronie pozwanych, którzy zawarli umowę podnajmu wbrew wyraźnym postanowieniom umowy najmu.

O kosztach Sąd Rejonowy orzekł na zasadzie 100 k.p.c. stosunkowo je rozliczając, przy uwzględnieniu okoliczności, że powodowie wygrali proces w 84%, a pozwany w tym zakresie i w takiej części powinien ponieść koszty procesu.

Stosownie do wyniku procesu Sąd Rejonowy orzekł też o nieuiszczonych kosztach sądowych, opierając swe rozstrzygnięcie na art. 113 ust. 1 u.k.s.c.

Apelację od tego wyroku wniosła pozwana, zaskarżając go w całości i zarzucając mu sprzeczność rozstrzygnięcia z zebranych w sprawie materiałem dowodowym, polegającą na tym, że powodowie posiadali zgodę na podnajem lokalu oraz że wykazali poniesienie nakładów. Nadto zarzuciła wadliwe zastosowanie art. 676 kc pomimo braku podstaw do jego zastosowania. Stawiając te zarzuty wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa. W uzasadnieniu skarżąca zarzuciła, że rozstrzygnięcie Sądu jest opatrzone wewnętrzną sprzecznością w kwestii ustaleń stron co do zwrotu nakładów poniesionych na przedmiot najmu. Wskazała na §9 umowy, którego Sąd Rejonowy mimo jego powołania w uzasadnieniu nie przyjął jako podstawy rozstrzygnięcia, lecz oparł je na art. 676kc, który stosuje się w braku odmiennego postanowienia umowy.

Podniosła ponadto skarżąca, że w opinii biegły wskazał, że sporządził opinię w oparciu o akta sprawy i oględziny lokalu, jednak nie uzyskał informacji co do daty i zakresu przeprowadzonych prac remontowych. Skarżąca wskazała, że podnajemca K. C. poinformował ją, że poniósł znaczne nakłady finansowe celem doprowadzenia lokalu do stanu obecnego. Zatem w ocenie skarżącej istnieje uzasadniona wątpliwość czy powodowie faktycznie ponieśli nakłady, których dotyczy powództwo, zwłaszcza że nie przedstawili faktur na dowód poniesienia wydatków.

Powodowie wniesli o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest uzasadniona.

W szczególności dokonane przez Sąd Rejonowy ustalenia faktyczne są prawidłowe i znajdują swe oparcie w zgromadzonym materiale sprawy. Ustalenia te Sąd Okręgowy podziela i czyni własnymi.

Niezasadne są zarzuty apelacji odnośnie sprzeczności dokonanych ustaleń Sądu ze zgromadzonym materiałem sprawy. Sąd Rejonowy nie ustalił, że powodowie posiadali zgodę pozwanej na podnajem, zatem treść tego zarzutu apelacji jest niezrozumiała, tym samym wskazany zarzut nie zasługuje na uwzględnienie. Odnosząc się do kwestii wykazania nakładów przez powodów Sąd Okręgowy uznaje, że zasadnie Sąd Rejonowy w tej części oparł się na złożonej w sprawie opinii biegłego, która nie była kwestionowana przez pozwaną w toku postępowania. Zasadnie też zwrócił uwagę na pismo pozwanej skierowane przedprocesowo do powoda, w którym pozwana wskazała wysokość nakładów koniecznych w lokalu na kwotę 44697zł, a zatem kwotę wyższą niż ostatecznie przyjętą przez Sąd Rejonowy. Wskazane pismo jest wystarczającą podstawą dla przyjęcia, że powodowie wykazali, że ponieśli nakłady konieczne na lokal, którego dotyczy niniejsze postępowanie. Gołosłowne i spóźnione są zawarte w apelacji wywody pozwanej co do tego, że podnajemca zgłosił jej, że poniósł nakłady na ten lokal i powołana przez pozwaną wynikająca z tego w jej ocenie wątpliwość co do poniesienia nakładów przez powodów. Skoro pozwana w toku postępowania przed Sądem Rejonowym kwestii tych nie podnosiła, a dodatkowo tego zarzutu zawartego w apelacji nie poparła jakimkolwiek dowodem, to nie było możliwe uwzględnienie tak sformułowanego zarzutu. Podnieść należy, że fakt poniesienia przez powodów nakładów na lokal wynika nie tylko z opinii biegłego i opisanego pisma pozwanej, ale i z dokumentacji fotograficznej złożonej do akt przez powodów, zeznań świadków M. D., A. L. i J. P. oraz zeznań powoda, a nadto z akt lokalu, w których znajduje się korespondencja pomiędzy stronami dotycząca prac remontowych.

Powyższy materiał jest wystarczający do uznania, że powodowie należycie wykazali poniesienie w lokalu nakładów o wartości ustalonej przez Sąd Rejonowy. Taka ocena materiału sprawy dokonana przez Sąd Rejonowy mieści się w granicach swobodnej oceny dowodów wynikającej z art. 233§1kpc.

Odnosząc się do zarzutu apelacji odnoszącego się do dokonanej przez Sąd Rejonowy oceny treści zawartej przez strony umowy oraz podstawy prawnej żądania powodów, podnieść należy, że zasadnie Sąd Rejonowy oparł swe rozstrzygnięcie na art. 676kc. Dokonana przez niego subsumcja stanu faktycznego do treści tego przepisu jest w pełni prawidłowa.

Jakkolwiek zbędnie zawarł w treści uzasadnienia rozważania na temat zastosowania w niniejszej sprawie art. 226kc w zw.z art. 230 kc, to jednak ostateczny wniosek zawarty w uzasadnieniu o tym, że zastosowanie w sprawie znajdzie art. 676kc jest prawidłowy. Od początku tego postępowania, a także w apelacji pozwana podnosiła, że treść § 9 umowy nie pozwala na uwzględnienie roszczeń powodów. Tymczasem z treści tego postanowienia umowy nie wynika, by po zakończeniu najmu najemca (najemcy) nie mogli żądać zwrotu nakładów. Sąd Rejonowy w oparciu o zgromadzony w sprawie materiał dowodowy uznał dosłowne brzmienie tego zapisu umowy za wiążące strony. Art. 65§2 kc stanowi, że w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. Biorąc jednak pod uwagę okoliczności niniejszej sprawy, stanowisko przedprocesowe pozwanej, która przyznawała poniesienie przez powodów nakładów koniecznych na lokal i zamierzała obniżyć o ich wartość cenę lokalu, gdyby powodowie go zakupili, uznać należało, że dosłowne brzmienie §9 jest zgodne z zamiarem stron umowy.

Dodatkowo wskazać należy, że ewentualne inne ustalenia mogłyby być oparte o materiał dowodowy zaoferowany przez pozwaną, którą w tym zakresie obciążał ciężar dowodu(art.6 kc). Taki materiał jednak nie został przez pozwaną zawnioskowany. Zatem konstatację Sądu Rejonowego co do tego, że w sprawie znajdzie zastosowanie art. 676kc uznać należy za prawidłową, a zarzut apelacji tego dotyczący za nieskuteczny.

Podnieść dodatkowo należy, że powodowie na prace remontowe w lokalu każdorazowo uzyskiwali zgodę wynajmującego, co wynika z akt lokalu.

Już z korespondencji prowadzonej przez strony w czasie trwania umowy najmu wynika, że pozwana zamierzała, w razie opuszczenia lokalu przez najemcę zatrzymać ulepszenia. Wynika to z pisma (...) sp. z o.o. w Z. z dnia 26.09.2007r., w którym zawarto sformułowanie, że w przypadku rezygnacji z wynajmu lokalu najemca zobowiązany jest do całkowitego jego opróżnienia bez dokonania dewastacji. Zasadnie nadto Sąd Rejonowy z protokołu zdawczo-odbiorczego z dnia 31. 10. 2010 r. wywiódł zamiar pozwanej zatrzymania poczynionych przez powodów ulepszeń(nakładów). Podnieść należy, że (...) sp. z o.o. w Z. jako zarządca zasobów lokalowych pozwanej występował przy tych czynnościach w jej interesie i ze skutkiem dla niej, co nie było pomiędzy stronami sporne. Zatem zasadnie jako podstawę zasądzenia na rzecz powodów zwrotu nakładów Sąd Rejonowy przyjął art. 676kc.

Z opisanych przyczyn apelacja jako nieuzasadniona podlegała oddaleniu na podstawie art. 385kpc. O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 98§1i3kpc w zw. z art. 391§1kpc, zasądzając na rzecz powodów solidarnie wynagrodzenie ich pełnomocnika w postępowaniu odwoławczym w wysokości ustalonej na podstawie §6 pk5 w zw. z § 13 ust.1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu(j.t.Dz.U.2013.461).

SSO Gabriela Sobczyk SSO Barbara Braziewicz SSO Lucyna Morys-Magiera