

*Sygn. akt I ACa 1384/14*

## WYROK

**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 14 stycznia 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

<b>Przewodniczący:</b>	<b>SSA Wojciech Kościółek</b>
<b>Sędziowie:</b>	<b>SSA Maria Kus-Trybek</b> <b>SSA Barbara Górczanowska (spr.)</b>
Protokolant:	st.sekr.sądowy Urszula Kłosińska

po rozpoznaniu w dniu 14 stycznia 2015 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa **J. K. (1)**

przeciwko **M. G. (1), G. G., E. G., K. G.**

o zaniechanie i zapłatę

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 9 lipca 2014 r. sygn. akt IX GC 663/11

**1. zmienia zaskarżony wyrok w punktach:**

**- II w ten sposób, że wymienioną w nim kwotę 44 418,51 zł obniża do kwoty 17 076,55 zł (siedemnaście tysięcy siedemdziesiąt sześć złotych i pięćdziesiąt pięć groszy) oddalając powództwo także co do kwoty 27 341,96 zł wraz z odsetkami,**

**- IV w ten sposób, że kwotę 2 979 zł zastępuje kwotą 9 242 zł (dziewięć tysięcy dwieście czterdzieści dwa złote)**

**- V w ten sposób, że kwotę 5 239 zł i 05 gr zastępuje kwotą 6 018,67 zł (sześć tysięcy osiemnaście złotych i sześćdziesiąt siedem groszy)**

**- VI w ten sposób, że kwotę 2 616 zł i 3 gr zastępuje kwotą 1 041,41 zł (jeden tysiąc czterdzieści jeden złotych i czterdzieści jeden groszy);**

**2. oddala apelację pozostałej części;**

**3. zasądza od powoda na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 1 810 zł (jeden tysiąc osiemset dziewięć złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

## UZASADNIENIE

wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 14 stycznia 2015 r.

Powód J. K. (1) domagał się nakazania pozwanym M. G. (1), G. G., E. G., K. G., zaniechania niedozwolonych działań polegających na: umieszczaniu i udzielaniu w bezpośrednim sąsiedztwie miejsca prowadzenia działalności gospodarczej przez powoda, to jest na ul.(...) w K., wprowadzającej w błąd informacji w postaci tablicy o treści „PRZEGLĄDY REJESTRACYJNE PRZENIESIONE NA(...) i innych o podobnym brzmieniu; rozpowszechnianiu ulotek, zawierających w szczególności wprowadzającą w błąd grafikę w postaci przekreślenia na mapie adresu (...) i innych o podobnej treści i wyglądzie sugerujących, że przy ul.(...) nie są prowadzone przeglądy rejestracyjne; zasądzenia od pozwanych kwot: 91.779 zł tytułem szkody spowodowanej ww. działaniami, które doprowadziły do spadku obrotu powoda; 79.775,01 zł tytułem naprawienia szkody stanowiącej koszt doprowadzenia wynajmowanego przez pozwanych lokalu do należytego stanu po jego opuszczeniu przez pozwanych; 25.680 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z antresoli w okresie 12 kwietnia 2010r. – 13 czerwca 2011r.

W odpowiedzi na pozew pozwani M. G. (1), G. G., E. G., K. G. wnieśli o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu, zarzucając, że przedmiotowy lokal wydali powodowi zgodnie z treścią umowy, która obejmowała także antresolę znajdującą się w wynajmowanym lokalu. Zaprzeczyli także by dopuścili się czynu nieuczciwej konkurencji bowiem jedynie informowali klientów o przeniesieniu prowadzonej przez nich w lokalu powoda przez 10 lat stacji diagnostycznej w inne miejsce.

Wyrokiem z dnia 9 lipca 2014r. Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział IX Sąd Gospodarczy nakazał pozwanym M. G. (1), G. G., E. G., K. G. zaniechania:

a) umieszczania i udzielania w odległości do 100 m od budynku w którym powód prowadzi stację diagnostyczną informacji w postaci tablicy o treści „PRZEGLĄDY REJESTRACYJNE PRZENIESIONE NA (...)” bez użycia nazwy działalności gospodarczej pozwanych lub o tej samej treści z dodanym jedynie niewielką czcionką napisem (...), zezwalając przy tym na użycie informacji w postaci tablicy przy założeniu, że tablica będzie zawierała nazwę działalności gospodarczej pozwanych napisaną przy użyciu czcionki o nie mniejszej wielkości oraz o takim samym kolorze i będzie umieszczona na takim samym tle jak największe zamieszczone na tablicy wyrazy,

b) rozpowszechniania ulotek reklamowych, zawierających grafikę w postaci przekreślenia na mapie adresu (...), o ile ulotka nie będzie zawierała nazwy działalności gospodarczej pozwanych przy użyciu czcionki o nie mniejszej wielkości oraz o takim samym kolorze i będzie umieszczona na takim samym tle jak największe zamieszczone na ulotce wyrazy;

Ponadto Sąd zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kwotę 44.418,51 zł wraz z ustawowymi odsetkami od 22 grudnia 2011r. do dnia zapłaty, a w pozostałym zakresie powództwo oddalił. Sąd zasądził również od powoda na rzecz pozwanych kwotę 2.979 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, nakazał ściągnąć od powoda na rzecz Skarbu Państwa–Sądu Okręgowego w Krakowie kwotę 5.239 zł 5 gr; nakazał ściągnąć solidarnie od pozwanych na rzecz Skarbu Państwa–Sądu Okręgowego w Krakowie kwotę 2.616 zł 3 gr.

Uzasadniając rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy wskazał jako bezsporne, że pozwani wynajmowali od powoda w budynku na ul.(...) w K. pomieszczenia, w których prowadzili stację kontroli pojazdów, przy czym sporne jest, czy w ramach umowy najmu pozwani wynajmowali także antresolę; umowa została pierwotnie zawarta pomiędzy żoną powoda – A. K. (1), a pozwanymi M. G. (1) i K. G., ale w trakcie trwania umowy najmu w miejsce A. K. wynajmującym został powód, a najemcami – obok ww. pozwanych – stały się także pozwane G. G. i E. G.; umowa najmu nie została przedłużona;

pozwani kontynuują swoją działalność gospodarczą na ul.(...) w K.; powód prowadzi stację diagnostyczną w budynku i w pomieszczeniach, w którym stację prowadzili pozwani.

Sąd Okręgowy ponadto ustalił, że na początku trwania umowy pozwani wykończyli lokal uzyskując w zamian upust w wysokości czynszu, polegający na tym, że przez 2 miesiące, w trakcie których pozwani wykańczali pomieszczenia czynsz nie był pobierany, a przez kolejne 3 lata miesięczny czynsz zamiast kwoty 4500 zł wynosił 1700 zł. Prace wykończeniowe polegały na wykonaniu tynków, ocieplenia sufitu, położenia wełny mineralnej, fliz, montażu instalacji elektrycznej, wylania betonu na parking. Powód w 2007r. poinformował pozwanych, że umowa najmu nie zostanie przedłużona. Pozwani na koniec umowy najmu zdemontowali urządzenia kanału diagnostycznego i wbrew woli powoda zalali betonem otwory kanału i towarzyszących mu urządzeń. Pozwani zdemontowali instalację elektryczną w wynajmowanych pomieszczeniach – zdemontowali gniazdka, wyłączniki, lampy. Koszt przywrócenia lokalu do stanu na dzień opuszczenia pomieszczeń przez pozwanych w zakresie prac remontowych obciążających pozwanych wyniósł 25.973,23 zł. Wartość prac odtworzeniowych instalacji elektrycznej wykonanych przez powoda i obciążających pozwanych wyniosła 5.751,20 zł.

Sąd Okręgowy ustalił następnie, że powód udostępnił pozwanym do nieodpłatnego korzystania pomieszczenia na antresoli – 2 pokoje i magazyn o łącznej powierzchni 82m<sup>2</sup>. W marcu 2010r. powód zażądał wydania mu ww. pomieszczeń, a pozwani zobowiązali się do opuszczenia ww. pomieszczeń w terminie do 11 kwietnia 2010r. Ostatecznie jednak pozwani nie opuścili ww. pomieszczeń i korzystali z nich do 13 czerwca 2011r., kiedy to ostatecznie wydali antresolę powodowi. Sąd podał, że średnia stawka za wynajem lokalu o parametrach maksymalnie zbliżonych do pomieszczeń usytuowanych na antresoli to 12,20 zł za 1 m<sup>2</sup>. Możliwy do uzyskania czynsz za wynajem pomieszczeń na antresoli o łącznej powierzchni 82 m<sup>2</sup> to 893,45 zł w 2010r. i 916,68 zł w 2011r. W rezultacie łączna kwota, którą powód mógłby uzyskać, gdyby wynajął ww. powierzchnię na antresoli w okresie od 12 kwietnia 2010r. do 13 czerwca 2011r. to 12.694,08 zł.

Według ustaleń Sądu pierwszej instancji, po zakończeniu umowy najmu na chodniku przed prowadzoną przez powoda stacją diagnostyczną pojawiła się i przebywała osoba z transparentem informującym, że przeglądy rejestracyjne zostały przeniesione na ul.(...). Ponadto, pozwani rozdawali ulotki, na których informowali o nowym adresie prowadzonej przez nich stacji diagnostycznej, a adres dotychczasowego miejsca prowadzenia stacji diagnostycznej (ul. (...)) był przekreślony. Powód rozpoczynając prowadzenie stacji diagnostycznej nie wyróżnił swojej stacji w jakikolwiek sposób, a jego pracownicy w rozmowach z potencjalnymi klientami nawiązywali do poprzednio działającej stacji pozwanych sugerując swoistą kontynuację działalności.

Stan faktyczny w sprawie Sąd Okręgowy ustalił na podstawie dokumentów, opinii biegłych, zeznań świadków i stron. Na podstawie umowy i aneksu Sąd ustalił treść łączącego strony zobowiązania, a w szczególności, że: przedmiotem najmu był lokal o powierzchni 155 m<sup>2</sup> wraz z parkingiem; czynsz z umowy najmu przez pierwsze 3 lata wynosił 1700 zł, a po upływie tego okresu 4500 zł, a ww.obniżka czynszu uwzględnia zwrot nakładów finansowych poniesionych przez pozwanych na adaptację i wykończenie lokalu wymienionych w punkcie A załącznika; stan wyjściowy lokalu to stan po wykonaniu wykończenia i modernizacji. Sąd ustalił na podstawie: załącznika nr (...) do umowy - zakres prac wykonanych przez pozwanych; notatki - datę poinformowania pozwanych, że umowa nie zostanie przedłużona; zdjęć - treść tablicy informacyjnej i sposób jej eksponowania; ulotki – jej wygląd i treść; zdjęć - stan pomieszczeń po ich opuszczeniu przez pozwanych; pisma pozwanych podpisanego w ich imieniu przez pozwanego M. G., że antresola nie była przedmiotem umowy najmu i że pozwani zobowiązali się do jej opuszczenia w terminie do 12 kwietnia 2010r.; dowody w postaci kosztorysu, rachunków i faktur posłużyły Sądowi do weryfikacji wydatków powoda na prace w pomieszczeniach po ich opuszczeniu przez pozwanych.

Sąd Okręgowy uznał powództwo za częściowo uzasadnione.

W pierwszej kolejności za zasadne Sąd uznał powództwo o zaniechanie opisanego w pozwie zachowania pozwanych polegającego na takim sposobie informowania o nowym miejscu prowadzenia przez pozwanych stacji diagnostycznej,

który sugeruje, że pod dotychczasowym adresem nie funkcjonuje stacja diagnostyczna. Sąd podkreślił, że choć pozwani przez 10 lat prowadzili stację diagnostyczną w budynku będącym własnością powoda, nie oznacza to, że w tym miejscu tylko oni mogą prowadzić taką działalność. Jednakże prowadzenie w jednym miejscu przez tak długi okres czasu stacji diagnostycznej spowodowało zdobycie przez pozwanych stałych klientów, do których chcieli oni dotrzeć z informacją o zmianie miejsca prowadzenia stacji. Sąd zwrócił uwagę, że z zeznań świadka T. R. wynika, że znacząca ilość klientów stacji powoda to osoby korzystające uprzednio z usług stacji pozwanych prowadzonej w tym samym miejscu. Dlatego nie można uznać, by prowadzenie akcji informacyjnej w postaci ulotek i tablicy informacyjnej wyczerpywało znamiona czynu nieuczciwej konkurencji, szczególnie gdy powód nie godził się na umieszczenie na terenie jego posesji informacji odnoszącej się do stacji diagnostycznej pozwanych – w tym podania jej nowego adresu. Natomiast w ocenie Sądu przyjęty przez pozwanych sposób informowania stanowi czyn nieuczciwej konkurencji, albowiem sugeruje, że pod dotychczasowym adresem nie funkcjonuje już stacja diagnostyczna, gdyż nie identyfikuje stacji żadną nazwą. Sąd wskazał, że uwzględnienie powództwa o zaniechanie nie dotyczy sytuacji, w której na tablicy znajduje się nazwa działalności gospodarczej pozwanych (...)o czcionce co najmniej takiej wielkości jak czcionka największych liter umieszczonych na tablicy, oraz odległości od stacji powoda większej niż 100m. Analogicznie Sąd ocenił akcję informacyjną w postaci ulotek, z tym że zastosowane przez Sąd w orzeczeniu w relacji do tablicy informacyjnej ograniczenia w odległości nie znajdują zastosowania do ulotek. Podsumowując, w oparciu o przepis art.3 ust.1 ustawy o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji Sąd Okręgowy uznał, że sposób informowania stosowany przez pozwanych spełnia przesłankę działań sprzecznych z dobrymi obyczajami, gdyż nie powinien on wywoływać niebezpieczeństwa wprowadzania w błąd odbiorcy informacji i niebezpieczeństwa generowania dodatkowej i wadliwej informacji – tzn. obok informacji prawdziwej o przeniesieniu stacji diagnostycznej i nowym jej adresie wywoływać wrażenia, że w dotychczasowym miejscu nie funkcjonuje żadna inna stacja diagnostyczna. W zakresie dalej idących roszczeń zakazowych Sąd w oddalił powództwo jako nieuzasadnione.

Za nieuzasadnione Sąd Okręgowy uznał także powództwo o zapłatę odszkodowania z tytułu ww czynów nieuczciwej konkurencji, a to z powodu podstaw do przyjęcia, by zachowanie pozwanych doprowadziło do zmniejszenia ilości klientów korzystających z usług stacji powoda. Sąd zwrócił ponadto uwagę na wykorzystywanie renomy miejsca przez powoda, który w żaden sposób nie indywidualizuje swojej działalności. Wręcz przeciwnie, powód próbował wytworzyć przekonanie o swoistej kontynuacji prowadzonej wcześniej działalności i z tej właśnie przyczyny nie godził się na postawienie na terenie posesji tablicy z informacją o nowym miejscu prowadzenia stacji diagnostycznej przez pozwanych. Dlatego Sąd Okręgowy w punkcie III wyroku oddalił powództwo o zapłatę 91.779 zł tytułem odszkodowania za szkodę wywołaną czynami nieuczciwej konkurencji.

Odnosząc się do żądania kwoty 79.775 zł tytułem zwrotu kosztów wykonanych przez powoda prac w zwróconych przez pozwanych pomieszczeniach, Sąd Okręgowy za niezbędne uznał ustalenie stanu, w jakim pozwani winni byli wydać lokale i ocenę czy ten postulowany należyty stan był zgodny ze stanem rzeczywistym. Sąd nie zgodził się ze stanowiskiem powoda, według którego stan należyty to stan obecny, po przeprowadzeniu prac remontowych, lecz przyznał rację pozwany, którzy wskazywali, że byli oni zobowiązani do oddania pomieszczeń w stanie uwzględniającym naturalne, dziesięcioletnie zużycie, co jest zgodne z treścią art.675 § 1 k.c. Na podstawie materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie to jest na podstawie treści umowy i załącznika oraz zeznań stron Sąd Okręgowy uznał także, że pozwani mieli prawo zdemontować urządzenia specjalistyczne – czyli urządzenia służące do diagnostyki pojazdu. Wynika to z brzmienia załącznika do umowy, w którym doszło do wyodrębnienia prac wykonanych przez pozwanych i podzielenia ich na dwie grupy – prac, za które pozwany należy się zwrot kosztów w zamian za upust w czynszu i prac, za które pozwany nie należy się zwrot kosztów. Sąd uznał zatem, że w ww. wypadku najemca (pozwani) mógł albo pozostawić ww. urządzenia w wynajmowanych pomieszczeniach bez prawa żądania zwrotu ich kosztów lub zdemontować je. Powód nie może zatem domagać się kosztów dostosowania (ponownego) wynajmowanych pomieszczeń do potrzeb stacji diagnostycznej – nawet przy założeniu, że poprzednio pomieszczenia były dostosowane do prowadzenia analogicznej działalności. Sąd Okręgowy nie zgodził się natomiast z pozwany, że zdali pomieszczenia w takim stanie w jakim winni byli to zrobić. Według Sądu, o ile pozwani mogli zdemontować urządzenia specjalistyczne niezbędne do prowadzenia stacji diagnostycznej, o tyle nie mogli niszczyć struktury budynku poprzez nieuzgodnione z powodem zalewanie betonem kanału i innych otworów. Sąd nie

podzielił stanowiska pozwanych, że kanał (w znaczeniu otworu wydrążonego w podłodze) jest elementem urządzenia diagnostycznego, a zatem mieli prawo, a nawet obowiązek zalania go betonem, argumentując, że sam otwór w podłodze jest już elementem struktury budynku. Skoro pozwani wykonali go w przeszłości za zgodą powoda to także i jego zniszczenie poprzez zalanie betonem winno nastąpić za zgodą, czy też wręcz na jego wyraźne żądanie. Tylko wówczas takie działanie pozwanych byłoby uzasadnione. Za głoszone Sąd uznał twierdzenia pozwanych, że zalanie ww. otworu nastąpiło za zgodą powoda. W rezultacie za uzasadnione Sąd Okręgowy uznał roszczenie powoda o zasądzenie kosztów niezbędnych do przywrócenia takiego stanu pomieszczeń, który występowałby, gdyby pozwani pozostawili pomieszczenia w takim stanie, w jakim były one po zakończeniu ostatniego dnia trwania umowy najmu i po zdemontowaniu wyposażenia specjalistycznego. Koszt ten Sąd ustalił na podstawie opinii biegłego J. K. w wersji ograniczonej do weryfikacji kosztów w ww. zakresie na łączną kwotę 25.973,23 zł.

Za uzasadnione Sąd pierwszej instancji uznał także roszczenie powoda o zwrot kosztów prac w zakresie instalacji elektrycznej. Pozwani zdemontowali gniazda, kontakty elektryczne i lampy twierdząc, iż to oni zakładali instalację elektryczną. Sąd przyjął jednak, że z tytułu prowadzenia prac wykończeniowych ww. pomieszczeń, pozwani uzyskali upust w czynszu, w rezultacie czego nie mogli usunąć gniazdek, kontaktów i lamp, a ich usunięcie sprawia, że uzasadnione jest roszczenie powoda o zwrot kosztów ponownego montażu ww. urządzeń. Zdaniem Sądu pozwani zdemontowali gniazda, wyłączniki i lampy w sposób, który sprawił, że nie było możliwe dalsze wykorzystanie instalacji elektrycznej w postaci kabli i konieczne były prace w postaci położenia nowych kabli. Oceniając sporną między stronami kwestię, czy przy niezdatności do użytku jedynie części kabli wskutek wadliwego demontażu instalacji elektrycznej, należało wymienić całą instalację czy tylko jej część, Sąd Okręgowy oparł się na opinii biegłego, który przyznał, że rekomendowałby w takiej sytuacji wymianę całej instalacji. W rezultacie Sąd przyznał rację powodowi, że był on zmuszony do wymiany całej instalacji, podkreślając, że z drugiej strony w efekcie takiego działania powód dysponuje nową instalacją elektryczną. Dlatego Sąd przyjął obniżenie kosztów montażu instalacji elektrycznej obciążającej pozwanych do poziomu 40% z kwoty 3.324,50 zł czyli do poziomu kwoty 1.329,80 zł. Sąd uznał także za uzasadnione roszczenie w zakresie kwoty 4.421,40 zł tytułem kosztów poniesionych na odtworzenie tych elementów osprzętu elektrycznego (gniazdka, wyłączniki, lampy), który został zdemontowany przez pozwanych. Pozwani nie mogli podejmować opisanych działań, które wymusiły na powodzie konieczność poniesienia wydatków niezbędnych na usunięcie skutków tych działań.

Mając powyższe na uwadze Sąd w punkcie II wyroku na podstawie art.471 k.c. zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powodów kwotę 31.724,43 zł tytułem odszkodowania za ww. działania pozwanych na którą to kwotę złożyły się kwoty 25.973,23 zł tytułem prac ogólnobudowlanych i 5.751,20 zł w zakresie prac elektrycznych.

Odnosząc się do żądania powoda wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z pomieszczeń antresoli Sąd pierwszej instancji nie dał wiary pozwanym, że antresola wchodziła w zakres pomieszczeń objętych umową najmu. Sąd odwołał się to treści pisma jednego z pozwanych, w którym wskazał on, że antresola nie wchodzi w skład pomieszczeń wynajętych umową najmu. Ponadto, wynajęta pozwanym powierzchnia była równa powierzchni zajmowanych przez nich pomieszczeń bez uwzględnienia antresoli. Okoliczność, że antresola znajduje się w przestrzeni ponad wynajmowanymi pomieszczeniami nie ma żadnego znaczenia dla ustalenia, że również i antresola mieści się w wynajętej umową powierzchni. Sąd zwrócił uwagę, że przy określeniu powierzchni towarzyszących w umowie wskazano, że przedmiotem najmu jest powierzchnia [...] wraz z parkingiem. Pozwani sami zobowiązali się do opuszczenia pomieszczeń antresoli w terminie do 11 kwietnia 2010r., jednakże ostatecznie pomieszczenia te zostały zdane wraz z pozostałymi pomieszczeniami, to jest w dniu 13 czerwca 2011r. Sąd nie dał także wiary pozwanym, że w końcowym okresie trwania umowy najmu nie korzystali z antresoli, skoro w piśmie pozwany M. G. zobowiązał się do opuszczenia antresoli, nie powołując się na fakt niekorzystania z niej. Z kolei, po tej dacie, gdyby ww. pomieszczenia były wolne to powód z całą pewnością przejąłby je, a nie czekał do ostatecznego zakończenia umowy najmu. Uzasadnione jest zatem roszczenie powoda o wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z pomieszczeń antresoli za okres 12 kwietnia 2010 – 13 czerwca 2011r. Za nieporozumienie Sąd Okręgowy uznał stanowisko pozwanych, że powód i tak nie wynająłby ww. pomieszczeń, gdyż wejście na antresolę znajdowało się w pomieszczeniach przez nich wynajmowanych, argumentując, że powód nie domaga się odszkodowania z tego tytułu, że

wskutek określonych działań pozwanych nie mógł wynająć ww. pomieszczeń lecz domaga się zapłaty wynagrodzenia za to, że wbrew jego woli korzystali z tych pomieszczeń. Za nieznaczący Sąd uznał także argument, że powód nigdy nie przejawiał woli wynajęcia pomieszczeń antresoli. Roszczenie powoda oparte jest na wykazaniu, że pozwani zajmowali wbrew woli powoda pomieszczenia, do których zajmowania utracili prawo, a to oznacza, że powód może na podstawie art.224 § 1 k.c. a contrario domagać się wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy.

Rozważając sposób wyliczenia należnego powodowi wynagrodzenia Sąd Okręgowy za najbardziej racjonalne przyjął odniesienie do stawek czynszu – oczywiście przy założeniu nieskrępowanego dostępu do pomieszczeń, co jest zgodne ze stanem faktycznym ustalonym w sprawie, bo pozwani zapewnili sobie taki nieskrępowany niczym dostęp do ww. pomieszczeń. Wynagrodzenie z tego tytułu zostało wyliczone w taki sposób, że Sąd jako punkt odniesienia przyjął zaproponowaną przez biegłego Ł. B. stawkę czynszu ustaloną na poziomie 12,20 zł za 1 m<sup>2</sup>, a ogólną powierzchnię pomieszczeń zajmowanych przez pozwanych na antresoli Sąd ustalił na poziomie 82 m<sup>2</sup>. Jest to zgodne zarówno z wyliczeniami biegłych Ł. B. i T. B., którzy przy okazji wykonywania opinii zinwentaryzowali powierzchnię antresoli i wskazali na taki właśnie poziom pomieszczeń biurowych i magazynowych, jak również jest to zgodne z treścią pozwu, gdyż powód nie domagał się wynagrodzenia za korzystanie z powierzchni wspólnych. W rezultacie Sąd przyjął jako punkt wyjścia dla dalszych obliczeń miesięczną kwotę 1.000,40 zł z tytułu wynagrodzenia za korzystanie w roku 2014. Następnie zastosował zaproponowane przez biegłego Ł. B. współczynniki korygujące wysokości ww. stawki w poprzednich latach – to jest 1,009 za 2013r., 1,037 za 2012r., 1,043 za 2011r., 1,026 za 2010r. i w ten sposób uzyskał miesięczną wartość wynagrodzenia za korzystanie z pomieszczeń antresoli w 2010r. – 893,45 zł i w 2011r. – 916,68 zł. W rezultacie wynagrodzenie za korzystanie z pomieszczeń antresoli wyniosło: 565,85 zł w okresie od 12 do 30 kwietnia 2010r. (19 dni); 7147,60 zł w okresie maj – grudzień 2010r. (8 miesięcy); 4583,40 zł w okresie styczeń – maj 2011r. (5 miesięcy); 397,23 zł w okresie od 1 do 13 czerwca 2011r. (13 dni). W sumie zdaniem Sądu należyte wynagrodzenie za korzystanie z pomieszczeń antresoli w okresie od 12 kwietnia 2010r. do 13 czerwca 2011r. wynosi 12 694,08 zł i ww. kwotę Sąd zasądził w punkcie II wyroku na podstawie art.224 § 1 k.c.

O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art.481 § 1 i 2 k.c. zasądzając zgodnie z żądaniem pozwu. O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art.100 k.p.c. uwzględniając poniesione opłaty, koszty opinii biegłych i koszt zastępstwa procesowego, przy czym wynagrodzenie pełnomocnika zostało ustalone na poziomie czterokrotności stawki minimalnej w sprawie, która wynosi 3600 zł. Sąd uznał, że ww. poziom wynagrodzenia pełnomocników jest uzasadniony stopniem skomplikowania sprawy i nakładem pracy pełnomocników. Sąd wziął pod uwagę szeroki i zróżnicowany zakres roszczeń powoda, czyli przedmiotu sporu, obszerność materiału dowodowego na który złożyła się znacząca ilość przesłuchanych świadków, opinie czterech biegłych. W rezultacie wynagrodzenie pełnomocników, które będzie punktem odniesienia dla dalszych ustaleń wynosi 14.400 zł. I tak, pozwani winni zwrócić powodowi kwoty: 2000 zł tytułem opłaty od roszczeń o zaniechanie; 2.221 zł tytułem opłaty od uwzględnionej części powództwa o zapłatę; 3.600 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego wyliczoną w ten sposób, iż powód wygrał proces w 1/4 i winien uzyskać zwrot 1/4 kosztów zastępstwa procesowego. W sumie pozwani winni zwrócić powodowi kwotę 7.821 zł. Z kolei pozwani wygrali proces w zakresie 3/4 i dlatego powód winien zwrócić pozwanym 10.800 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego. W rezultacie rozstrzygnięcie o kosztach przyjęło postać obowiązku zwrotu pozwanym przez powoda różnicy pomiędzy ww. kwotami to jest kwoty 2.979 zł. Orzekając o obowiązku ściągnięcia od stron kosztów sądowych nie uiszczonych w trakcie trwania procesu Sąd Okręgowy przyjął, że koszty opinii biegłych strony powinny ponieść w proporcji 60/40 (powód/pozwani), bez uwzględnienia skutków oddalenia powództwa o zapłatę odszkodowania z tytułu czynów nieuczciwej konkurencji (w takiej sytuacji proporcje wynosiłyby 75/25), gdyż opinie biegłych nie miały nic wspólnego z ww. zakresem roszczenia. W rezultacie powoda obciąża tytułem kosztów opinii biegłych kwota 3.924,05 zł, a pozwanych kwota 2.616,03 zł. Powód uiszczył zaliczkę na poczet opinii biegłego w kwocie 2.000 zł, a więc do zapłaty pozostała kwota 1.924,05 zł. Ponadto Sąd nie pobrał prawidłowej opłaty od pozwu i z tego tytułu powstał obowiązek uiszczenia kwoty 3.315 zł. W sumie daje to kwotę 5.239,05 zł, którą to kwotę Sąd w punkcie V wyroku nakazał ściągnąć od powoda na rzecz Skarbu Państwa. Natomiast w punkcie VI wyroku Sąd nakazał ściągnąć od pozwanych na rzecz Skarbu Państwa kwotę 2.616,03 zł tytułem części kosztów opinii biegłych obciążających pozwanych.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wnieśli pozwani M. G. (1), G. G., E. G., K. G., zaskarżając wymieniony wyrok w części a to w pkt II, IV, VI. Pozwani wnosili o zmianę zaskarżonego wyroku w pkt II poprzez oddalenie powództwa o zapłatę 44.418,51 zł tj. w zakresie objętym tym punktem w całości; zmianę pkt IV i VI wyroku poprzez orzeczenie na rzecz pozwanych solidarnie od powoda zwrotu kosztów zastępstwa adwokackiego w czterokrotnej stawce minimalnej oraz nieobciążanie pozwanych innymi kosztami postępowania; zasądzenie na rzecz strony pozwanej od powoda solidarnie kosztów postępowania apelacyjnego. Zaskarżonemu wyrokowi pozwani zarzucili naruszenie prawa procesowego a to:

1. art. 233 k.p.c. poprzez dokonanie przez Sąd ustalenia sprzecznego z okolicznościami sprawy, a to ustalenia, iż w załączniku nr 3 do umowy najmu w punkcie B- strony umówiły się, iż pozwany nie przysługuje zwrot za „kanał diagnostyczny”, lecz za wyposażenie kanału, które to ustalenie stanowi jednocześnie naruszenie prawa materialnego a to art. 65 k.c., gdyż w istocie stanowi dokonaną przez sąd w sposób błędny interpretację zapisu umownego dokonaną z pominięciem okoliczności, brzmienia umowy, przekonania stron i ustalonych zwyczajów w których kanał diagnostyczny nie dzieli się na dziurę w podłodze i odrębnie wyposażenie, lecz jako urządzenie stanowi całość.

2. art. 233 k.p.c. poprzez (wewnętrzna sprzeczność w uzasadnieniu) ustalenie, iż kwota wyliczona przez biegłego obejmuje wyłącznie wykopanie kanału diagnostycznego, gdy tymczasem w treści opinii wynika, że obejmuje ona również koszt założenia okien w lekkich nietrwałych ściankach działowych, co nie zostało przez Sąd ustalone jako naruszenie umowy - czyli przy braku ustalenia faktycznego w tym zakresie - zasądzone odszkodowanie w kwocie przeważającej wartość przyjęta w opinii biegłego, oraz poprzez zasądzenie w ramach odszkodowania VATu pomimo, iż Sąd nie dokonał żadnych ustaleń faktycznych pozwalających na stwierdzenie, iż VAT nie został naliczony, a co za tym nie mógł być zasądzony w ramach odszkodowania;

3. art. 233 k.p.c. poprzez wyprowadzenie logicznie błędnego wniosku z ustalenia iż do umowy był sporządzony precyzujący ją załącznik nr (...) - iż pojęcie „kanał diagnostyczny” nie może dotyczyć „dziury w podłodze” gdyż jest to element struktury budynku;

4. art. 233 k.p.c. poprzez błędne ustalenie faktyczne sprzeczne z zebrany w sprawie materiałem dowodowym, iż antresola została pozwany przekazana do nieodpłatnego korzystania nie będąc przedmiotem umowy najmu, a pozwani zgodzili się bezwarunkowo na jej opuszczenie w dniu 11.04.10 tj. przed terminem na jaki umowa najmu została zawarta, ustalenie to stanowi jednocześnie naruszenie prawa materialnego poprzez błędną interpretację zapisów umowy, o ustalenie zostało przy tym dokonane z pominięciem części zebranego w sprawie materiału dowodowego;

5. powyższe błędne ustalenie jest dodatkowo efektem naruszenia art. 233 k.p.c. poprzez dokonanie ustaleń z pominięciem części materiału dowodowego a to korespondencji między stronami wskazującej na fakt, iż zgoda na wydanie antresoli nie była wyrażona przez wszystkich pozwanych, lecz tylko przez jednego z nich i przez to o ile uważać pismo za zgodę była bezskuteczna, treść bowiem pisma z 13.04.10 wskazuje, iż była to propozycja z oczekiwaniem na dalsze negocjacje z tym związane,

6. naruszenie art. 328 § 2 k.c. poprzez brak wyjaśnienia podstawy prawnej stwierdzenia, iż pozwani mieli obowiązek opuścić antresolę, przy jednoczesnym braku prawnej oceny niespornego faktu, iż z tej antresoli korzystali, oraz iż ten fakt był przez powoda akceptowany.

7. naruszenie art. 233 k.p.c. poprzez przyjęcia, iż pozwani zniszczyli instalację elektryczną bez wystarczających podstaw głównie z powodu oparcia tych ustaleń na opinii biegłego pomimo iż biegły wydał opinię nie mając wystarczającego oparcia w materiale zebrany w sprawie, a wyłącznie na podstawie uzyskanych bez pośrednictwa sądu informacji od świadka strony powodowej, którego sprzecznie z zasadami wydania opinii zaprosił na oględziny lokalu, a które to informację nie mogą być podstawą żadnych ustaleń, gdzie jednocześnie pozostałe dowody w najmniejszym stopniu nie pozwalały na wyciągnięte przez sąd wnioski.

8. naruszenie art. 278 i 284 k.p.c. poprzez przyjęcie jako dowód opinii biegłego R. opartej nie własnych i poza proceduralnych ustaleniach faktycznych - dodatkowe informacje od Świadka w czasie oględzin
9. naruszenie art. 233 k.p.c. poprzez przyjęcie za nieudowodnione, że pozwani od kwietnia 2010 nie korzystali z antresoli pomimo istnienia korespondencji, w tym korespondencji strony powodowej potwierdzającej ten fakt;
10. brak ustaleń faktycznych koniecznych dla rozstrzygnięcia poprzez nieustalenie, czy była zawarta jakakolwiek umowa dotyczącej antresoli, co pozwoliłoby na ocenę jej charakteru prawnego a w efekcie na ocenę, czy i kiedy powinna być ona zwrócona wynajmującym;
11. art. 233 k.c. poprzez pominięcie części zebranego materiału dowodowego jak protokół kontroli poprawności działania instalacji elektrycznej

Pozwani zarzucili ponadto naruszenie prawa materialnego poprzez naruszenie:

1. art. 65 k.c. przez błędną interpretację umowy w szczególności, iż antresola nie była przedmiotem umowy zaś pojęcie kanału diagnostycznego, użyte w załączniku nr 3 do umowy dotyczyło tylko i wyłącznie jego wyposażenia;
2. art. 471 k.c. poprzez zasądzenie odszkodowania pomimo niewykazania, iż ze strony pozwanych doszło do naruszenia obowiązków umownych - naruszenie to przy tym jest bezpośrednią konsekwencją błędów w ustaleniach faktycznych i wyciągniętych z materiału dowodowego nielogicznych i nie mających podstawy w tymże materiale wniosków;
3. art. 471 k.c. oraz 361 - 363 k.c. poprzez zasądzenie na rzecz powoda odszkodowania w kwocie brutto, pomimo, iż jest on podmiotem gospodarczym, wszystkie prace więc które wykonał, a które pozwani zgodnie z wyrokiem mają „rekompensować” w ramach odszkodowania - wykonywał w ramach działalności gospodarczej, a więc naliczając VAT. W efekcie tego naruszenia może dojść do wzbogacenia powoda o kwotę VAT, którego z uwagi na odszkodowawczy charakter zasądzzonego roszczenia nie będzie odprowadzał;
4. art. 676 i 675 k.c. poprzez bezzasadne przyjęcie, iż pozwani mieli obowiązek pozostawić kanał diagnostyczny choć jego wykonanie nie mieściło się w upuście cenowym i stanowił on ulepszenie, w rozumieniu art. 676 k.c. które nie istniało w chwili wydawania lokalu, powód więc nie miał prawa wyboru;
5. art. 3 ust 9 prawa budowlanego poprzez bezzasadne zakwalifikowanie pojęcia „kanał diagnostyczny” jako wyłącznie zbioru urządzeń i wyposażenia nie zaś urządzenie budowlane jak całość na które należy uzyskać pozwolenie na budowę.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Rozpoznając niniejszą sprawę w postępowaniu odwoławczym w granicach apelacji, w oparciu o materiał dowodowy znajdujący się w aktach sprawy Sąd Apelacyjny dokonał uporządkowania ustalonych przez Sąd Okręgowy faktów oraz uzupełnił ustalenia faktyczne, jak poniżej:

W dniu 12 czerwca pomiędzy A. K. (1) prowadzącą działalność gospodarczą jako (...) a pozwanymi M. G. (1) i K. G., (...) Spółki Cywilnej (...), została zawarta umowa najmu lokalu użytkowego położonego na nieruchomości w K. przy ul. (...), o powierzchni 155,2 m<sup>2</sup> wraz z parkingiem, w celu prowadzenia działalności gospodarczej. (karta 15-19) Umowa została zawarta na czas określony 10 lat. Lokal znajdował się w stanie surowym zamkniętym i wymagał prac wykończeniowych i adaptacyjnych, które strony określiły w załączniku nr(...). Wynajmująca wyraziła zgodę na wykończenie i zaadaptowanie przedmiotu najmu do potrzeb prowadzonej przez najemców działalności gospodarczej, ale bez zmiany konstrukcji budynku. Za ulepszenia wykonane w lokalu bez zgody wynajmującej, najemcom nie przysługiwał zwrot nakładów (§ 9 pkt 3 umowy). W § 12 pkt 2 umowy strony ustaliły, że najemcom może przysługiwać od wynajmującej zwrot kosztów poniesionych w związku z dokonanymi nakładami, na warunkach ustalonych odrębnie z wynajmującą. Zgodnie z § 14 umowy, w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najemcy



zobowiązani byli do zwrotu przedmiotu najmu w stanie nie pogorszym niż stan przed rozpoczęciem, z wyjątkiem zużycia wynikającego z normalnej eksploatacji, przy czym poprzez stan wyjściowy strony rozumiano stan po wykończeniu i modernizacji. Z chwilą rozwiązania umowy najemcy zobowiązani byli do pozostawienia elementów wykończenia lokalu lub je usunąć według wskazania wynajmującej w terminie jednego miesiąca. W załączniku nr 3 do umowy (karta 20) strony określiły prace adaptacyjne i wykończeniowe, o których mowa była w umowie, a to: wykonanie podłączenia elektrycznego z istniejącego złącza zgodnie z wymogami i wytycznymi ZE K.; wykonanie parkingu oraz drogi dojazdowej wzdłuż budynku; prace adaptacyjne w pomieszczeniu przeznaczonym na stację diagnostyczną; ocieplenie budynku od strony południowej i zachodniej; dokończenie ogrodzenia od strony zachodniej; wykończenie lokalu pod sklep; wykończenie antresoli wraz z ociepleniem dachu. Strony ustaliły także zakres prac, za które najemcom nie przysługiwał zwrot poniesionych kosztów. Były to: kanał w pomieszczeniu stacji kontroli samochodów; bramy wjazdowe zwijane lub inne z podobnego typu automatyką; wszelkie instalacje alarmowe; sufity podwieszane. W aneksie nr (...) (karta 21) strony ustaliły, że wysokość czynszu przez okres pierwszych trzech lat od daty podpisania umowy uwzględnia zwrot nakładów finansowych poniesionych przez najemców na adaptację i wykończenie lokalu. Na podstawie aneksów nr (...) zmianie uległy strony umowy – wynajmującym stał się powód J. K. (1) a najemcami pozwani M. G. (1), G. G., E. G., K. G. (karta 22 i 23).

Pismem z dnia 3 marca 2010 r. powód wezwał pozwanych do opuszczenia pomieszczeń antresoli powołując się na to, że w umowie ograniczono powierzchnię najmu do 155,2 m<sup>2</sup>. (karta 57). W odpowiedzi pozwany M. G. (1) pismem z dnia 12 marca 2010 r. powołał się na fakt zajmowania antresoli na podstawie odrębnej umowy, w związku z którą najemcy dokonali szeregu prac wykończeniowych i adaptacyjnych, jednakże zobowiązał się opuścić pomieszczenia antresoli w terminie 1 miesiąca. (karta 59). W piśmie z dnia 1 kwietnia 2010 r. (karta 174-177) pełnomocnik pozwanych zakwestionował żądanie wydania pomieszczeń antresoli powołując się na fakt objęcia jej umową najmu zawartą na czas określony. Ponownie do opuszczenia pomieszczeń antresoli pozwani zostali wezwani pismem z dnia 22 września 2010 r. (karta 125). W piśmie tym powód powiadomił pozwanych o tym, że umowa najmu, obowiązująca do 12 czerwca 2011 r. nie zostanie przedłużona. W piśmie skierowanym do pełnomocnika pozwanych, pełnomocnik powoda powołując się na informacje uzyskane od mocodawcy, przyznał, że pozwani powierzchnię antresoli opuścili lecz nie wydali powodowi kluczy, nie doszło zatem do prawidłowego wydania powierzchni. (karta 127). W piśmie z 29 października 2010 r. skierowanym do pełnomocnika pozwanych pełnomocnik powoda zarzucał pozwanym brak dbałości o pomieszczenia antresoli, ich nieogrzewanie i niewietrzenie. Przyznał też, że obowiązkiem pozwanych, wynikającym z przedmiotowej umowy najmu lokalu, było także wykonanie prac wykończeniowych pomieszczeń antresoli. (karta 129).

Aneks nr (...) do umowy najmu, podpisanym 28 lutego 2011 r., powód jako wynajmujący zobowiązał się do zapłaty najemcom kwoty 11.000 zł brutto jako równowartości dwóch bram wjazdowych podnośnych z automatyką. (karta 169). W dniu 13 czerwca 2011 r. sporządzono protokół zdawczo-odbiorczy (karta 25). W protokole tym powód uczynił adnotacje dotyczące stanu lokalu: lokal użytkowy od strony zachodniej, zalane otwory: po szarpakach, rolkach do hamowania, płycie szybkiej zbieżności, otwory wentylacyjne i wywiewne kanału, otwory po urządzeniach do badania amortyzatorów, w kanale diagnostycznej zostały zdemontowane lampy i zniszczona instalacja elektryczna. Na dalszej stronie: „Lokal od strony wschodniej: częściowo zniszczona płyta posadzkowa, zdewastowana instalacja elektryczna łącznie z skrzynką rozdzielacza”. Pozwani nie zgodzili się z uwagami wynajmującego twierdząc, że: „lokale zostały wydane w stanie wynikającym z naturalnej eksploatacji przez okres 10 lat; nie została zdewastowana ani posadzka ani instalacja elektryczna”.

W świetle powyższych ustaleń apelację pozwanych należało uznać za częściowo uzasadnioną. Apelacja obejmuje trzy zagadnienia, których dotyczą zasadzone świadczenia, a mianowicie jest to sprawa wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwanych z antresoli, kosztów przywrócenia do stanu należytego instalacji elektrycznej i wyposażenia elektrycznego, kosztów odtworzenia konstrukcji kanału diagnostycznego.

I. Należy zgodzić się z Sądem Okręgowym, że dla rozstrzygnięcia, czy powodowi przysługuje roszczenie z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwanych z antresoli w objętym umową najmu lokalu,

pierwszorzędne znaczenie ma ustalenie treści umowy stron, w szczególności przedmiotu i zakresu tej umowy. Treść łączącego strony zobowiązania, a w szczególności, że przedmiotem najmu był lokal o powierzchni 155,2 m<sup>2</sup> wraz z parkingiem, Sąd pierwszej instancji ustalił na podstawie umowy i aneksu (str. 5 uzasadnienia – karta 641). Potwierdzenia, iż antresola nie była objęta umową najmu Sąd upatrywał w ściśle określonej powierzchni 155,2 m<sup>2</sup>, i pominięciu tak znaczącej powierzchni, jak 82 m<sup>2</sup> antresoli chociaż wymieniony w umowie został parking, oraz przyznaniu przez pozwanego M. G. (1) w piśmie z dnia 12 marca 2010 r., że antresola nie stanowi elementu umowy najmu (str. 9 uzasadnienia wyroku – karta 643). Zdaniem Sądu Apelacyjnego nie jest to wystarczające do dokonania prawidłowej wykładni umowy najmu, zawartej w dniu 12 czerwca 2001 r. a zarzut apelacji naruszenia art. 233 k.p.c. poprzez błędne ustalenie faktyczne sprzeczne z zebrany w sprawie materiałem dowodowym i z pominięciem jego części, iż antresola została pozwanym przekazana do nieodpłatnego korzystania nie będąc przedmiotem umowy najmu, oraz równoczesnego naruszenia art. 65 k.c. przez błędną interpretację umowy, jest trafny.

Podkreślenia wymaga, że wprawdzie w procesie wykładni oświadczeń woli złożonych w formie pisemnej zasadnicze znaczenie należy nadać językowym regułom znaczeniowym, to jednak odwołanie się do reguł językowych, ze względu na brzmienie art. 65 § 2 k.c., nie może stanowić wyłącznej podstawy ustalenia sensu złożonych przez strony oświadczeń woli. W świetle art. 65 § 2 k.c. wykładnia umowy wymaga bowiem analizy zgodnego zamiaru stron i celu umowy, którą należy dokonywać z uwzględnieniem całego kontekstu oświadczeń badanych w aspekcie treści, jak i okoliczności w których zostały one złożone (por. wyrok SN z dnia 23 kwietnia 2009, sygn. akt IV CSK 558/08, Biul. SN 2009; LEX nr 512966, Nr 7, poz. 11; wyrok SN z dnia 10 października 2003 r., sygn. akt II CK 104/02, LEX nr 602215; wyrok SN z dnia 14 listopada 2008 r., sygn. akt V CSK 174/08, LEX nr 477605; wyrok SN z dnia 13 stycznia 2005 r., sygn. akt IV CK 448/04, LEX nr 177235). Oznacza to zatem, że sąd, kierując się wynikającymi z art. 65 k.c. dyrektywami wykładni umowy, powinien brać pod uwagę nie tylko postanowienia spornego fragmentu umowy, lecz również uwzględniać inne związane z nim postanowienia umowy, a nawet kontekst faktyczny, w którym projekt umowy sporządzono, jak również kontekst w którym umowę zawierano (por. wyrok SN z dnia 8 lipca 2004 r., sygn. akt IV CK 582/03; LEX nr 188466; wyrok SN z dnia 12.04.2012 r., sygn. akt IV CSK 569/12).

Przedstawione powyżej reguły wykładni oświadczeń woli wyrażonych w formie pisemnej oznaczają, że wykładni podlega rzeczywisty zamiar i wola stron w dacie złożenia kwestionowanych oświadczeń woli, a nie to, jak strony rozumiały oświadczenia czy interpretowały je później, na skutek zmiany okoliczności, a w szczególności wskutek powstania między nimi konfliktu. Aby zatem ustalić, czy przedmiotem umowy najmu była antresola należy zbadać stan najmowanego lokalu, jaki istniał w dacie jej zawarcia, to jest w 2001 r. Tymczasem Sąd Okręgowy zdaje się odnosić do treści umowy aktualny stan lokalu, co jest stanowiskiem błędnym. Bezsporne było, że przedmiotem najmu był lokal w stanie surowym zamkniętym, wymagający prac wykończeniowych i adaptacyjnych, w tym wykończenia antresoli wraz z ociepleniem dachu (pkt 7 załącznika nr 3 do umowy – karta 20). Nie ma w budownictwie oficjalnej, prawnie obowiązującej definicji stanu surowego (otwartego lub zamkniętego), jednakże przyjmuje się, że stan taki (zamknięty) oznacza budynek, który ma zamontowane okna, drzwi zewnętrzne oraz ścianki działowe i w którym trzeba już tylko zrobić prace wykończeniowe. Z zeznań świadków ani stron w ogóle nie wynika, jak dokładnie przedstawiał się stan lokalu w dacie zawarcia umowy; jedynie na podstawie treści samej umowy oraz opisanego w załączniku nr 3 zakresu prac wykończeniowych można wnosić, iż stanowił on wyodrębnioną i otwartą część budynku, bez tynków, bez ocieplenia dachu i bez wyodrębnionej jako osobne pomieszczenie antresoli a nawet bez prowadzących do niej schodów. W obowiązującym w dacie zawarcia umowy rozporządzeniu Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 140 i Nr 44, poz. 434, z 2000 r. Nr 16, poz. 214 oraz z 2001 r. Nr 17, poz. 207) brak było definicji antresoli, jedynie w § 3 pkt 14) wyjaśniono, że przez liczbę kondygnacji - rozumie się liczbę kondygnacji budynku, z wyjątkiem piwnic, suterren, **antresoli** oraz poddaszy nieużytkowych. Rozporządzenie to nie operowało także pojęciem antresoli zamkniętej, lecz przewidywało jedynie antresolę otwartą na inne pomieszczenie, dopuszczając jej wysokość na 2,2 m (§ 72 ust. 1 ww. rozporządzenia). Dopiero w kolejnym rozporządzeniu - Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z dnia 15 czerwca 2002 r.), w § 3 pkt 19) antresolę zdefiniowano jako górną część

kondygnacji lub pomieszczenia, znajdującą się nad przedzielającym je stropem pośrednim o powierzchni mniejszej od powierzchni tej kondygnacji lub pomieszczenia, niezamkniętą przegrodami budowlanymi od strony wnętrza, z którego jest wydzielona. Z powyższego wynika, że antresola nie jest odrębną kondygnacją lecz jej częścią, tym samym stanowi element tej części budynku, nad którą się znajduje i z której jest do niej dostęp. Skoro przedmiotem najmu był lokal w stanie surowym zamkniętym, którego powierzchnię określono na 155,2 m<sup>2</sup>, to jest oczywiste, że chodzi o pełną kondygnację tego lokalu. Gdyby było inaczej, strony niewątpliwie by to w umowie zaznaczyły poprzez wyłączenie określonej części pomieszczenia (antresoli) z najmu. Samo określenie w umowie ilości metrów powierzchni lokalu, wbrew stanowisku Sądu pierwszej instancji, nie oznacza wyłączenia z najmu antresoli, której powierzchnię w aktualnym stanie, określono na 82 m<sup>2</sup>. W dacie zawarcia umowy określenie powierzchni antresoli nie było możliwe. Należy bowiem zwrócić uwagę, że powierzchnia antresoli zależy od jej wysokości. Według aktualnie stosowanej normy PN-ISO 9836:1997 powierzchnię użytkową dla budynków jednorodzinnych i lokali mieszkalnych liczy się według następującej zasady: w 100% liczy się powierzchnię o wysokości równiej lub większej od 2,2 m, w 50% o wysokości większej i równej 1,4 m i mniejszej od 2,20 m, poniżej 1,4 m pomija się. Możliwe, że stronom te zasady nie były w chwili zawarcia umowy najmu znane, ale też wskazują one na trudności zmierzenia powierzchni nie ograniczonej żadnymi ścianami. O trudnościach w dokonaniu właściwych pomiarów świadczą choćby rozbieżności w opiniach biegłych, a mianowicie w opinii biegłego T. B. (2) powierzchnię antresoli określono na 106,15 m<sup>2</sup> (karta 372) a w opinii biegłego Ł. B. (2) było to 104,61 m<sup>2</sup> (karta 577). Należy pamiętać, że w 2001 roku antresola była w stanie surowym, wymagała wykonania takich prac wykończeniowych, jak ocieplenie dachu i wykonanie podłóg, a niewątpliwie te elementy wykończenia mają istotny wpływ na wysokość pomieszczenia. Zatem czynienie stronom zarzutu, że nie podały w umowie powierzchni antresoli i wyprowadzanie stąd wniosku, iż nie obejmowała ją umowa najmu, jest zbyt daleko idące. Należy też zwrócić uwagę, że czynsz najmu został ustalony ryczałtowo, za cały przedmiot umowy, a nie wyliczony według stawki za metr kwadratowy powierzchni, w związku z czym przypisywanie nadmiernego znaczenia wskazanym metrom (155,2m<sup>2</sup>) dla identyfikacji przedmiotu najmu, jest nieuzasadnione.

W procesie wykładni umowy niebagatelne znaczenie ma także treść załącznika nr 3 do umowy, w którym przewidziano m.in. wykończenie przez powodów antresoli wraz z ociepleniem dachu. Załącznik ten nie może być interpretowany w oderwaniu od § 9 umowy najmu, w którym wynajmujący wyraził zgodę na wykończenie, zaadaptowanie przez najemcę przedmiotu najmu do potrzeb prowadzonej przez niego działalności gospodarczej. Jest zatem logiczne, że wszelkie prace wykończeniowe najemców dotyczyły tylko przedmiotu najmu. W dodatku poczynione przez pozwanych nakłady były podstawą obniżenia czynszu w okresie pierwszych trzech lat od daty podpisania umowy, co ustalono aneksem nr (...). Praktyka rezygnacji w umowach przez najemców ze zwrotu dokonanych nakładów po ich amortyzacji, co dzieje się zwłaszcza wtedy, gdy umówiony czynsz jest niższy od wynikającego z aktualnych relacji rynkowych, jest bardzo rozpowszechniona ale dotyczy zawsze tych nakładów, które są związane z przedmiotem najmu (wyrok SN z dnia 12 listopada 1982 r., III CRN 269/82 - LEX nr 8484). Dopuszczalne jest także zastrzeżenie w umowie, że wartość nakładów poczynionych przez najemcę na rzecz najętą - i to bez względu na ich charakter (tj. czy są to nakłady konieczne, czy też ulepszenia) - zostanie zwrócona przez wynajmującego w ten sposób, że kwota odpowiadająca wartości tych nakładów będzie sukcesywnie potrącana z czynszu najmu tak, że wysokość miesięcznego czynszu będzie pomniejszana nie więcej niż o około 1/4 jego części (wyrok SN z dnia 7 kwietnia 2005 r., II CK 565/04, LEX nr 175985). Nie ma podstaw do przyjęcia, by strony umówiły się że obniżka czynszu za przedmiot najmu będzie rekompensowała inne nakłady niż dokonane na ten przedmiot najmu. Nie sposób też przyjmować, że obniżka czynszu według aneksu nr (...) miała ściśle obejmować kwotę wydatkowaną przez pozwanych na wykończenie i adaptację lokalu, jak to twierdził świadek A. K. (1) (według niej wartość nakładów była ściśle określona tj. 100.800 zł) (karta 265; 00:20:35). Celem obniżki czynszu nie jest wszak wyłącznie skonsumowanie wydatków najemcy ale także zrekompensowanie mu uciążliwości związanych z remontem oraz faktycznej niemożności korzystania z przedmiotu najmu w trakcie trwania remontu, zwłaszcza gdy jest on tak rozległy jak w niniejszym przypadku i obejmuje także nakłady konieczne, bez których lokal nie nadawał się do umówionego użytku. Zeznania świadka A. K. (1) są w tym zakresie całkowicie niewiarygodne, a zostały wykreowane już po zakończeniu najmu, na potrzeby niniejszego procesu.

Dla ustalenia rzeczywistego rozumienia przez strony zawartych w ich oświadczeniach sformułowań nie bez znaczenia jest także późniejszy sposób wykonywania przez nie swoich zobowiązań (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 28 listopada 2003 r., IV CK 206/02, LEX nr 164011 oraz z dnia 16 stycznia 2013 r., II CSK 302/12, LEX nr 1288635). Dlatego w niniejszej sprawie nie można pomijać faktu, że po wykonaniu wykończenia i adaptacji antresoli, pozwani zajmowali ją i korzystali z wydzielonych na niej pomieszczeń przez dziewięć lat, za wiedzą i akceptacją powoda. Należy dodać, że adaptacja była wykonywana przez pozwanych w sposób zaspokajający ich potrzeby, a nie potrzeby czy też oczekiwania powoda, który nie kierował do pozwanych żadnych wytycznych dotyczących remontu. Gdyby celem stron było, po wykończeniu antresoli, korzystanie z niej przez powoda lub jej odrębne wynajęcie (pozwany?, osobom trzecim?), to powód niewątpliwie ingerowałby w zakres robót. Powód twierdził, że w przedmiocie korzystania przez pozwanych z antresoli doszło między stronami do zawarcia umowy użyczenia, jednakże nie wyjaśnił ani kiedy (przed wykończeniem antresoli czy po), ani też w jakich okolicznościach do zawarcia takiej umowy miałyby dojść. Świadek A. K. (1), która była pierwotną stroną umowy najmu zeznała, że ustalili, że jak pozwani zmodernizują antresolę będą mogli ją wykorzystywać bez żadnej odpłatności (karta 265; 00:15:31). Równocześnie jednak zeznała, że antresola była otwarta a wejście na nią znajdowało się w pomieszczeniach objętych najmem przyznając, że powód nie miał dostępu do antresoli bo pomieszczenia nad którą się ona znajdowała były już wynajęte pozwany (karta 265; 00:27:45). Bez zgody pozwanych i, co ważniejsze, bez zmiany umowy najmu, nikt oprócz pozwanych nie mógł zatem korzystać z antresoli, z czego strony zdawały sobie sprawę. Jest mało prawdopodobne, by powód chciał uzależnić dostęp do antresoli czy tym bardziej możliwość czerpania z niej korzyści, od zgody pozwanych, gdyby antresola była wyłączona z najmu. Logicznym wnioskiem jest natomiast, że nie znalazło to odzwierciedlenia w treści umowy najmu, gdyż strony zawierając umowę najmu w ogóle nie oddzielały antresoli od opisanego w niej pomieszczenia a czynsz najmu obejmował pełną kondygnację budynku o powierzchni 155,2 m<sup>2</sup>, jak to już wyżej wskazano. Należy też przypomnieć, że do wydania przez pozwanych zgody na zajęcie części antresoli przez powoda doszło. Mało tego, jak wynika z zeznań świadków T. S. (karta 325; 00:11:22) oraz R. C. (karta 326; 00:36:07), którzy do 2004 r. wynajmowali inny lokal w tej samej nieruchomości powoda, zwrócili się oni o udostępnienie im części antresoli na magazyn tłumików właśnie do pozwanych a nie powoda, gdyż wiedzieli, że antresola znajduje się w ich dyspozycji. Zarzuty powoda, że on także wyrażał zgodę nie są istotne, skoro umowa wymagała zgody wynajmującego na podnajem.

Wreszcie, o tym że antresola wchodziła w skład przedmiotu umowy świadczy treść pisma powoda z dnia 3 marca 2010 r. (karta 57), w którym powód nawiązał do umowy najmu z dnia 12 czerwca 2001 r. wskazując, że umowa ta obejmuje lokal o powierzchni 155,2 m<sup>2</sup>. Powołując się na taki zakres umowy powód wezwał pozwanych do opuszczenia antresoli. Takie sformułowanie wezwania świadczy o tym, że dopiero po dziewięciu latach powód na nowo zinterpretował postanowienia umowy, co do których wcześniej nie wyrażał żadnych wątpliwości. Gdyby istotnie było tak, jak powód twierdził, a mianowicie, że antresola pozostawała w posiadaniu pozwanych na podstawie ustnej umowy użyczenia, to powód dałby temu wyraz w przytoczonym piśmie i powołałby się na tę właśnie umowę, a nie umowę najmu z 12 czerwca 2001 roku. Uzasadniony jest więc wniosek, że powód wykorzystał treść § 2 pkt 1 w zakresie podanej tam powierzchni, prezentując po raz pierwszy pogląd, iż powierzchnia ta nie obejmuje zajmowanej przez pozwanych antresoli.

Należy też odnieść się do treści pisma pozwanego M. G. (1) z dnia 12 marca 2010 r. stanowiącego odpowiedź na powyższe wezwanie do opuszczenia antresoli. Sąd Okręgowy pismo to wskazuje jako potwierdzenie świadomości pozwanego, iż antresola nie stanowi elementu najmu. Ze stanowiskiem tym nie można się zgodzić. Jak wyżej wskazano, dla ustalenia treści umowy na skutek wykładni rzeczywistej woli stron, ma ich świadomość w chwili składania zgodnych oświadczeń woli prowadzących do zawarcia umowy, a nie po upływie kilku lat i po zmianie okoliczności. Świadomość ta wynika w sposób oczywisty z przedstawionych powyżej uwarunkowań. Nie ma też konsekwencji prawnych zobowiązanie się do opuszczenia antresoli w przedmiotowym piśmie, skoro do zmiany treści umowy nie doszło. Pozwani posiadali tytuł prawny do zajmowania całego lokalu o powierzchni 155,2 m<sup>2</sup> w ramach pełnej kondygnacji, a tytuł ten stanowiła umowa najmu z dnia 12 czerwca 2001 r.

Wobec przedstawionych okoliczności powodowi nie przysługiwało roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z części nieruchomości. Przepisy art. 224-230 k.c. regulują bowiem stosunki prawne, gdy rzecz znalazła

się w posiadaniu niewłaściciela, a źródłem tego stanu rzeczy nie była umowa. Innymi słowy, przepisy te nie mają zastosowania do stosunku umownego między właścicielem a inną osobą, na podstawie którego korzystał on z rzeczy za zgodą właściciela. W takim wypadku mają zastosowanie w pierwszej kolejności postanowienia umowy, a w razie jej braku, albo odpadnięcia tego tytułu - przepisy kodeksu cywilnego o zobowiązaniach. (zob. wyrok SN z dnia 13 kwietnia 2000 r., III CKN 65/99, Lex nr 51567; wyrok SN z dnia 27 lutego 2009 r., II CSK 512/08, Lex nr 494013). Antresola znalazła się w posiadaniu pozwanych na podstawie umowy najmu, zatem ww. przepisy uzupełniające nie mają tu zastosowania. Przepisy te nie miałyby zresztą zastosowania także gdyby nawet przyjąć, że pozwani korzystali z antresoli na podstawie umowy użyczenia, jak to twierdził powód.

II. Drugim elementem zasądzonego w zaskarżonym wyroku świadczenia jest odszkodowanie z tytułu pozostawienia zwolnionego lokalu w stanie niezgodnym z treścią umowy, a to wobec zabetonowania kanału wykonanego na potrzeby stacji diagnostycznej, a które Sąd pierwszej instancji ustalił na kwotę 25.973,23zł.

Jak wynika z przedstawionego powyżej stanu faktycznego, w umowie z dnia 12 czerwca 2001 r. wynajmujący wyraził zgodę na wykończenie, zaadaptowanie przez najemców przedmiotu najmu do potrzeb prowadzonej działalności gospodarczej, ale bez zmiany konstrukcji obiektu (§9). W załączniku nr(...) (karta 20) określono te prace adaptacyjne i wykończeniowe, które miały być przez najemców zrealizowane, wskazując także na te, za które najemcom nie przysługuje zwrot poniesionych kosztów. Wśród tych ostatnich wymieniono „kanał w pomieszczeniu stacji kontroli samochodów”. Równocześnie w § 14 ust. 1 umowy, na wypadek rozwiązania lub wygaśnięcia umowy, zobowiązano najemcę do zwrotu przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym ponad zużycie wynikające z normalnej eksploatacji, przy czym poprzez stan wyjściowy rozumiano stan po wykonaniu wykończenia i modernizacji, co należy rozumieć m.in.: „po wykonaniu kanału”. Wbrew twierdzeniom pozwanych, nie sprecyzowano, że chodzi tu o „kanał diagnostyczny”. Trafnie natomiast pozwani podnoszą, że kanał diagnostyczny w takiej postaci, jak w przedmiotowej sprawie, stanowi urządzenie budowlane, które zdefiniowane jest w art. 3 pkt 9) ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (t.jedn. Dz.U. z 2013 r. poz. 1409). Urządzenia budowlane są to bowiem „urządzenia techniczne związane z obiektem budowlanym, zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, w tym służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków, a także przejazdy, ogrodzenia, place postojowe i place pod śmietniki”. Urządzenia budowlane stanowią część obiektu budowlanego (wymienionego w art. 3 pkt 1 Pr.bud.), pełniąc wobec niego, technicznie rzecz ujmując, funkcję służebną albo też w pewnych przypadkach, jeśli budowane są jako obiekty odrębne, mieszczą się również w pojęciu obiektu budowlanego (w kategorii budowli). To, że urządzenia budowlane oddzielnie, zdefiniowano nie oznacza, że posiadają one samodzielny byt prawny wykraczający poza granice określone w art. 3 pkt 1 Pr. bud., gdyż urządzenia budowlane ze swojej istoty stanowią część obiektu budowlanego (wyrok NSA z dnia 2 grudnia 2010 r., II OSK 1974/10, CBOSA). Wykonany w budynku kanał w postaci wybetonowanego otworu w podłodze jest nadal trwale związany z budynkiem bowiem stanowi część konstrukcyjną budynku i nie można go „zabrać” i przenieść w inne miejsce. Można natomiast oddzielić części wyposażenia, które się na „kanał diagnostyczny” składają. Zatem fakt, że „kanał diagnostyczny” stanowi całość zarówno z otworem w podłodze jak i wyposażeniem, nie czyni z niego samodzielnego urządzenia budowlanego. Należy także zwrócić uwagę, że kanał, w tym kanał diagnostyczny, nie musi stanowić urządzenia budowlanego trwale związanego z obiektem budowlanym. Istnieją bowiem gotowe stalowe kanały garażowe w postaci modułów i taki właśnie kanał można określić jako „wyposażenie” obiektu, możliwe do zdemontowania w całości i przeniesienia do innego obiektu. Natomiast kanału diagnostycznego zlokalizowanego w konstrukcji budynku specjalnie do tego przystosowanej w całości przenieść nie można. Podnoszony przez apelującego brak pozwolenia na budowę obciąża w takim samym stopniu powoda jak i pozwanego. Nie oznacza jednak automatycznie obowiązku zlikwidowania poczynionej ingerencji w konstrukcję budynku.

Odnośnie zarzutu apelujących o naruszeniu art. 676 k.c. poprzez pominięcie że kanał diagnostyczny stanowił ulepszenie, należy zauważyć, że wymieniony przepis ma charakter dyspozytywny (wyrok SN z dnia 26 czerwca 2008 r., II CSK 69/08, LEX nr 548800; wyrok SN z dnia 9 listopada 2000 r., II CKN 339/00 - LEX nr 536762), strony umowy najmu mogą odmiennie od regulacji art. 676 k.c. określić w umowie konsekwencje dokonania i los prawny ulepszeń rzeczy najętej (wyrok SN z dnia 8 lipca 2010 r., II CSK 85/10, LEX nr 602686). Strony w umowie

najmu mogą umówić się, że po wygaśnięciu najmu nakłady dokonane przez najemcę przypadną wynajmującemu (zob. wyrok SN z dnia 7 kwietnia 2005 r., II CK 565/04, LEX nr 175985). Dopuszczalne jest zastrzeżenie w umowie najmu, że wartość nakładów poczynionych przez najemcę na rzecz najętą – i to bez względu na ich charakter (tj. czy są to nakłady konieczne, czy też ulepszenia) – zostanie zwrócona przez wynajmującego w ten sposób, że kwota odpowiadająca wartości tych nakładów będzie sukcesywnie potrącana z czynszu najmu (wyrok SN z dnia 26 czerwca 2008 r., II CSK 69/08, LEX nr 548800). Jest prawdą, że strony przewidziały w umowie najmu obniżkę czynszu przez pierwsze trzy lata ze względu na nakłady pozwanego na adaptację i wykończenie lokalu (aneks nr(...)- karta 21), jednakże równocześnie w załączniku nr (...) (karta 20) ustalono, że zwrot poniesionych kosztów wykonania kanału w pomieszczeniu stacji kontroli samochodów najemcom nie przysługuje. Wbrew stanowisku pozwanych takie ustalenie nie jest równoznaczne z prawem czy też obowiązkiem najemcy do zlikwidowania kanału jako części konstrukcji budynku. Jak wyżej wskazano, najemcy zobowiązani byli do zwrotu przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym ponad zużycie wynikające z normalnej eksploatacji, przy czym poprzez stan wyjściowy strony rozumiały stan po wykończeniu i modernizacji, tj. w takim stanie, w jakim działalność prowadziły. Zarzut apelujących, że w każdej chwili przed zakończeniem umowy najmu mogli zlikwidować kanał jest o tyle nietrafny, że według umowy pozwani mieli obowiązek powiadamiania powoda o zmianie profilu działalności. Skoro do końca trwania okresu najmu pozwani w wynajmowanym lokalu prowadzili stację diagnostyczną, winni zwrócić powodowi lokal w takim stanie, w jakim działalność tę prowadziły, to jest wraz z otworem na kanał.

Na uwzględnienie zasługuje natomiast zarzut apelujących dotyczący wysokości kosztów niezbędnych do przywrócenia stanu, w jakim pomieszczenie powinno zostać wydane powodowi, to jest odtworzenia kanału w którym zamontowane były urządzenia diagnostyczne. Koszt ten Sąd Okręgowy ustalił na kwotę 25.973,23 zł, opierając się w tym zakresie na opinii biegłego J. K. (3) z 22 stycznia 2014 r. (karta 464-494). Trafnie jednak apelujący podnosi, że koszt ten obejmuje również założenie okien w lekkich nietrwałych ściankach działowych, co nie ma żadnego związku z wykonaniem kanału diagnostycznego (poz. 28 kosztorysu opinii – karta 473). Koszt ten nie mógł być zatem uwzględniony w ramach odszkodowania za zabetonowanie kanału, co oznacza, że odszkodowanie winno być obniżone o kwotę 4.039,90 zł netto.

Zasadne są także – w ramach naruszenia prawa materialnego - zarzuty pozwanych dotyczące zasądzenia w ramach odszkodowania podatku od towarów i usług VAT. Problem ten był przedmiotem wypowiedzi Sądu Najwyższego. I tak w uchwale z dnia 22 kwietnia 1997 r., III CZP 14/97 (OSNC 1997, z. 8, poz. 103) wyrażony został pogląd, iż odszkodowanie za szkodę poniesioną przez podatnika podatku VAT na skutek zniszczenia rzeczy, ustalone według cen rzeczy, nie obejmuje podatku VAT mieszczącego się w tej cenie, w zakresie, w jakim poszkodowany może obniżyć należny od niego podatek o kwotę podatku naliczonego przy nabyciu rzeczy. Podobne stanowisko zostało zaprezentowane w uchwale z dnia 16 października 1998 r., III CZP 42/98 (OSNC 1999, z. 4, poz. 69). Według przedstawionego poglądu, podatek VAT ma znaczenie cenotwórcze i może wpłynąć na wysokość odszkodowania, ale tylko wtedy, gdy poszkodowany - rekompensując poniesiony uszczerbek majątkowy - efektywnie go poniesie. Odszkodowanie powinno w zasadzie ściśle odpowiadać wysokości szkody; nie powinno być niższe od wysokości szkody, tak że nie rekompensuje całej szkody, ale i nie powinno być od niej wyższe i stanowić źródła bezpodstawnego wzbogacenia poszkodowanego (czemu służy m.in. wyrównanie korzyści z uszczerbkiem - *compensatio lucri cum damno*). W sytuacji, w której nabywca towaru lub usługi jest podatnikiem podatku VAT, to ma on prawo do obniżenia kwoty należnego podatku o kwotę podatku naliczonego przy nabyciu towarów i usług, a to stosownie do zasady wyrażonej w art. 19 ust. 1 ustawy z dnia 8 stycznia 1993 r. o podatku od towarów i usług oraz o podatku akcyzowym (Dz. U. Nr 11, poz. 50 ze zm.). W razie więc skutecznego skorzystania przez podatnika z tego publicznoprawnego uprawnienia, poniesiony przez niego rzeczywisty uszczerbek związany z nabyciem towaru i usługi wyrażać się będzie jedynie wysokością „ceny netto”, a więc różnicą między faktycznie zapłaconą przez niego ceną nabycia towaru i usługi z uwzględnieniem naliczonego podatku VAT, a kwotą, o którą obniżył on następnie należny od niego podatek o kwotę podatku VAT, uprzednio naliczonego i zapłaconego przy nabyciu towarów i usług niezbędnych do naprawienia pojazdu. (por. wyrok z dnia 18 stycznia 2001 r., V CKN 193/00 – lex nr 53113). Powód nie wykazał ani nawet nie twierdził, że – będąc przedsiębiorcą - nie mógł odliczyć podatku VAT, zatem jego szkoda równoważności tego podatku nie obejmuje. Skoro odtworzenie kanału według opinii biegłego (z uwzględnieniem powyżej wymienionego

zastrzeżenia) zamyka się kwotą 17.076,55 zł netto, to w takiej wysokości powodowi przysługuje od pozwanych odszkodowanie.

III. Trzecim elementem zasądzonego w zaskarżonym wyroku świadczenia jest odszkodowanie z tytułu pozostawienia zwolnionego lokalu w stanie niezgodnym z treścią umowy poprzez zdemontowanie akcesoriów elektrycznych i uszkodzenie instalacji elektrycznych. Na poczet szkody Sąd Okręgowy zasądził od pozwanych kwotę 4.421,40 zł jako wartości osprzętu (gniazdka, wyłączniki, lampy) i kwotę 1.329,80 zł jako odpowiedniej części kosztów montażu instalacji elektrycznej. Ze stanowiskiem Sądu Okręgowego w tym zakresie nie można się zgodzić. Nie ma bowiem podstaw do przyjęcia, że zdemontowanie i zabranie gniazdek, lamp i wyłączników, stanowiło nienależyte wykonanie umowy najmu. Z reguły tego rodzaju akcesoria stanowią własność najemcy, który przez tak długi okres najmu może wymieniać je wielokrotnie. Od niego zależy też standard tego osprzętu i jego cena – od wersji podstawowej, najprostszej i najtańszej po wersję nawet luksusową. W toku sporu, także w ramach dowodu z opinii biegłego, nie ustalono jakie wyłączniki, gniazdka, lampy zostały przez pozwanych zabrane, a chociażby dla celów odtworzeniowych takie ustalenia byłyby niezbędne. Jako argument dla przyjęcia, że pozwani nie mogli usunąć osprzętu elektrycznego Sąd Okręgowy podał fakt uzyskania upustu w czynszu z tytułu prowadzenia prac wykończeniowych. Jednakże aby zaliczyć lampy, gniazdka i wyłączniki do prac wykończeniowych, musiałyby to być wyraźnie wskazane w umowie. Tymczasem w załączniku nr (...) do umowy, jako prace adaptacyjne i wykończeniowe wskazano m.in. w punkcie 1. „wykonanie podłączenia elektrycznego z istniejącego złącza zgodnie z wymogami i wytycznymi Zakładu Energetycznego K.”, co nie obejmuje osprzętu elektrycznego. Nie można też przyjąć, by obejmował go punkt 3. dotyczący „prac adaptacyjnych w pomieszczeniu przeznaczonym na stację diagnostyczną”. Zatem, skoro niższa wysokość czynszu przez pierwsze trzy lata najmu nie obejmowała osprzętu elektrycznego, nie sposób przyjąć, by zdemontowanie i zabranie tego osprzętu przez najemcę po zakończeniu umowy najmu stanowiło jej nienależyte wykonanie rodzące odpowiedzialność odszkodowawczą.

Trafnie także w apelacji zarzucono niewykazanie, by samo odłączenie gniazdek, wyłączników i lamp prowadziło do dewastacji instalacji elektrycznej wymagającej konieczność jej wymiany. Sąd Okręgowy wskazał w uzasadnieniu, że pozwani usunęli instalację elektryczną w sposób nieprofesjonalny, uzasadniający wykonanie nowej instalacji elektrycznej, a ustalenia te oparł przede wszystkim na dowodzie z opinii biegłego, który ocenił sposób działania pozwanych w tym zakresie na podstawie przedstawionych zdjęć. Stanowisko biegłego, że „nieprofesjonalny” demontaż gniazdek zwykle prowadzi do wykonania nowej instalacji, Sąd pierwszej instancji ocenił jako logiczne. Sąd Apelacyjny jest odmiennego zdania, bowiem przyjęciu takiego wniosku sprzeciwia się doświadczenie życiowe oraz zdrowy rozsądek. Każdy użytkownik instalacji elektrycznej, jaka funkcjonuje w jego domu, wielokrotnie wymieniał gniazdka, wyłączniki oraz lampy, nierzadko czyniąc to samodzielnie, nie będąc w tym zakresie profesjonalistą. Nie zdarza się by przy tej okazji wymieniał także instalację elektryczną, a w każdym razie nie częściej niż raz na kilkadziesiąt lat. Wnioski biegłego F. R. naruszają więc zasady logiki i są zbyt daleko idące. Jeśli zaś Sąd Okręgowy pod pojęciem „nieprofesjonalne usunięcie” rozumiał celowe uszkodzenie instalacji (np. poprzez odcięcie kabli), to wbrew stanowisku Sądu, do przyjęcia takiego wniosku brak było wystarczających dowodów w materiale przedstawionym przez strony. Przede wszystkim należy podkreślić, że stan lokalu w chwili jego przejęcia przez powoda powinien odzwierciedlać protokół zdawczo-odbiorczy, który został przez strony sporządzony w dniu 13 czerwca 2011 r. (karta 25-27). Protokół ten jednakże zawiera wyłącznie ogólny opis stanu lokalu w rodzaju: „zostały zdemontowane lampy i zniszczona instalacja elektryczna” (str. 1), „zdeastowana instalacja elektryczna łącznie z skrzynką rozdzielczą” (str. 2), zaś pozwani temu zaprzeczyli. W protokole nie zanotowano na czym polegało zdeastowanie instalacji, jaki był jej rozmiar, w którym miejscu, na której ścianie, ile gniazdek, wyłączników i lamp zostało zdemontowanych i w jaki sposób. Także zeznania świadków ogólnie wspominają o zdeastowaniu instalacji, ale bez dokładnego jej opisu. Świadcowie A. Ł. i J. S. zeznali, że kable były niedbale obcięte i zbyt krótkie by je wykorzystać oraz wspominają, że instalacja „wyglądała tak jak na zdjęciach”, jednakże i te fotografie przedstawiają tylko wybrane fragmenty instalacji, a fotografie gniazdek – nr (...), (karta 37-41), wewnątrz których to gniazdek widoczne są kable, nie przesądzają o niemożności dalszego korzystania z instalacji elektrycznej, podobnie jak i fotografie obrazujące kable (fotografia nr (...)i (...)). Jeśli zaś chodzi o opinię biegłego F. R., to wysuwane co do niej zarzuty pozwanych Sąd Apelacyjny uznał za uzasadnione. Należy bowiem zwrócić uwagę, że „ilość punktów elektrycznych w okresie na

koniec działalności strony pozwanej” biegły ustalił „komisyjnie” podczas inwentaryzacji dokonanej w marcu 2014 r. (karta 594 i 595). Stwierdzenia o mechanicznym uszkodzeniu 40% instalacji elektrycznej biegły także dokonał w wyniku „przeprowadzonej inwentaryzacji odtworzenia stanu technicznego instalacji elektrycznej na dzień zdarzenia”, co miało miejsce już po wykonaniu przez powoda nowej instalacji i całkowitym remoncie lokalu. Inwentaryzacja ta, a w szczególności czas i sposób jej przeprowadzenia, nie zostały przez Sąd Okręgowy zweryfikowane poprzez dokonanie oceny według zasad z art. 233 § 1 k.p.c.

Tymczasem jak podkreśla się w doktrynie i orzecznictwie, Sąd nie jest opinią biegłego związany i powinien ocenić ją jak każdy dowód, na podstawie kryteriów zgodności z zasadami logiki, doświadczenia życiowego i wiedzy powszechnej, poziomu wiedzy biegłego, podstaw teoretycznych opinii, a także sposobu motywowania oraz stopnia skuteczności wyrażonych w niej wniosków, bez wkraczania jednakże w sferę wiedzy specjalistycznej (por. wyrok z dnia 15 listopada 2000 r., IV CKN 1383/00, LEX nr 52544; wyrok SN z dnia 7 kwietnia 2005 r., II CK 572/04, LEX nr 151656). W świetle stanowiska judykatury zadaniem biegłego nie jest ustalenie stanu faktycznego sprawy, lecz naświetlenie i wyjaśnienie przez sąd okoliczności z punktu widzenia posiadanych przez biegłego wiadomości specjalnych przy uwzględnieniu zebranego i udostępnionego biegłemu materiału sprawy (por. wyrok SN z dnia 11 lipca 1969 r., I CR 140/69, OSNC 1970, nr 5, poz. 85; uzasadnienie wyroku SN z dnia 19 grudnia 2006 r., V CSK 360/06, LEX nr 238973). Utrwalony jest pogląd, że biegły jest źródłem informacji w zakresie wiedzy specjalistycznej i wypowiada się tylko w odniesieniu do okoliczności wchodzących w zakres jego wiadomości specjalnych, a jeśli jest źródłem materiału faktycznego sprawy, jakkolwiek w ograniczonym zakresie, to na jej podstawie możliwe jest dokonanie ustalenia tylko okoliczności będących przedmiotem wiedzy biegłego.

W okolicznościach niniejszej sprawy to nie do biegłego należało ustalanie stanu w jakim pozostawili instalację elektryczną pozwani, w szczególności podczas inwentaryzacji przeprowadzonej trzy lata później i po wykonaniu remontu przez powoda. Jak wyżej wskazano, brak było obiektywnych dowodów, by stan tej instalacji ustalić a obowiązek w tym zakresie, z mocy art. 6 k.c., spoczywał na powodzie. W tych okolicznościach należało uznać, że powód nie wykazał nienależytego wykonania zobowiązania przez pozwanych oraz powstania po jego stronie szkody w przedmiotowym zakresie.

Reasumując, uwzględniając w części apelację pozwanych, zaskarżony wyrok należało zmienić jak w sentencji, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c.

Konsekwencją dokonanej zmiany w wysokości zasądzonego świadczenia jest zmiana rozstrzygnięcia o kosztach procesu za pierwszą instancję. Koszty te rozdzielono stosunkowo, na podstawie art. 100 k.p.c. przyjmując, że powód utrzymał się ze swoim żądaniem co do roszczenia pieniężnego zaledwie w 8%-ach. Koszty powoda to kwota 4.006 zł, na którą składają się: kwota 854 zł (5% opłaty sądowej z zasądzonego świadczenia), 2.000 zł opłaty sądowej od uwzględnionych i niezaskarżonych roszczeń niepieniężnych oraz kwota 1.152 zł wynagrodzenia pełnomocnika procesowego (8% z zastosowanej przez Sąd pierwszej instancji czterokrotnej stawki minimalnej -14.400 zł). Pozwanym natomiast przysługuje zwrot kosztów w 92%-ach, tj. w kwocie 9.248 zł. Na rzecz pozwanych od powoda zasądzono zatem różnicę w kwocie 9.242 zł (pkt. IV). Koszty biegłych rozdzielono według zasad przyjętych przez Sąd Okręgowy i nie kwestionowanych przez strony, bez uwzględnienia skutków oddalenia powództwa o zapłatę odszkodowania z tytułu czynów nieuczciwej konkurencji, gdyż opinie biegłych nie miały nic wspólnego z ww. zakresem roszczenia. Pozwanych obciąża zatem 16% kosztów biegłych w wysokości 6.540,08 zł, tj. kwota 1.046,41 zł, zaś powoda kwota 3.493,67 zł, przy uwzględnieniu uiszczonych przez niego zaliczki 2.000 zł. Łącznie z brakującą nieuiszczoną opłatą od pozwu, powód powinien więc uiścić kwotę 6.018,67 zł. (pkt. V i VI).

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. Pozwani wygrali apelację w 62%-ach, zatem w takim stopniu przysługuje im zwrot poniesionych kosztów postępowania apelacyjnego, tj. kwota 2.493,02 zł (2.221 zł opłata + 1.800 zł wynagrodzenie pełnomocnika = 4.021 x 62%), którą należy pomniejszyć o koszty powoda, tj. 38% z 1.800 zł kosztów pełnomocnika (684 zł), co daje kwotę 1.810 zł.