

Sygn. akt I ACa 244/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 stycznia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Bożena Wiklak (sprawozdawca)
Sędziowie:	SSA Wincenty Ślawski SSO del. Marta Witoszyńska
Protokolant:	st.sekr.sądowy Katarzyna Olejniczak

po rozpoznaniu w dniu 15 stycznia 2013r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa **A. Ś. i I. Ś.**

przeciwko **Gminie Ł.**

o zapłatę

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 20 lipca 2010 r.

sygn. akt II C 1857/09

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że oddala powództwo w całości oraz zasądza od powodów A. Ś. i I. Ś. solidarnie na rzecz pozwanej Gminy Ł. kwotę 7.217 (siedem tysięcy dwieście siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu,

II. zasądza od powodów A. Ś. i I. Ś. solidarnie na rzecz pozwanej Gminy Ł. kwotę 185.980 (sto osiemdziesiąt pięć tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego i kasacyjnego.

Sygn. akt I ACa 244/12

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 20 lipca 2010 r. Sąd Okręgowy w Łodzi zasądził od pozwanej Gminy Ł. na rzecz powodów A. Ś. i I. Ś. solidarnie kwotę 1.751.800 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 11 lutego 2010 r., oddalając powództwo

w pozostałym zakresie oraz orzekając w przedmiocie kosztów procesu.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło na podstawie ustaleń, których istotne elementy przedstawiają się następująco:

Pozwana Gmina była właścicielką lokalu użytkowego o nazwie (...) położonego w Ł. przy ulicy (...), który wykorzystywany był na działalność gastronomiczną. Poprzedni najemca lokalu (M. N.), usunięty przez Komornika, pozostawił lokal zdewastowany. Istniała konieczność częściowej wymiany instalacji wodno - kanalizacyjnej oraz elektrycznej, a także c.o. Gmina nie przeprowadziła remontu ani przebudowy z uwagi na wysokie koszty i wystawiła lokal do przetargu, zaznaczając, jakich napraw należy w nim dokonać. Budynek, w jakim znajdował się lokal, był dwupoziomowym pawilonem przylegającym do wysokiego budynku mieszkalnego, przy czym część pomieszczeń znajdowała się na terenie tego budynku. Taki układ powodował szereg problemów związanych z tym, że przedmiotowy lokal był położony w dwóch różnych budynkach i na dwóch odrębnych działkach gruntu - na działce nr (...), nieruchomości Wspólnoty Mieszkaniowej (budynek wysoki) oraz na działce (...), nieruchomości Gminy Ł. (budynek niski).

Na etapie negocjacji ustalono, że warunkiem zawarcia umowy najmu będzie doprowadzenie do samodzielności nieruchomości oraz zobowiązano powoda do sporządzenia niezbędnej dokumentacji i wykonania wszelkich prac zmierzających do fizycznego i technicznego wyodrębnienia lokalu od budynku mieszkalnego. W dniu 14 maja 2004 r. strony zawarły umowę najmu lokalu użytkowego położonego przy al. (...), o łącznej powierzchni 1.365,06 m² na czas nieoznaczony; przedmiot działalności określono jako handel i usługi. W § 3 ust. 1 umowy postanowiły m.in., że najemca obowiązany jest utrzymać lokal we właściwym stanie sanitarnym i technicznym oraz dokonywać na własny koszt napraw niezbędnych do utrzymania go w stanie niepogorszonym, z zobowiązaniem do naprawy i wymiany wszystkich urządzeń grzewczych, z wyjątkiem instalacji c.o. założonej przez wynajmującego, napraw okien i drzwi oraz podłóg i posadzek, a także napraw i wymiany urządzeń wodociągowo - kanalizacyjnych, usuwania niedrożności przewodów odpływowych do urządzeń sanitarnych, naprawy i wymiany instalacji elektrycznej wraz z osprzętem. W § 5 ust. 1 zawarto zapis, że wynajmujący jest zobowiązany do wydania lokalu w stanie umożliwiającym korzystanie z instalacji oświetlenia, ogrzewania lokalu, zimnej wody i odprowadzania ścieków oraz innych urządzeń zainstalowanych w budynku oraz, że strony ustalą w odrębnej umowie zakres nakładów koniecznych obciążających wynajmującego w chwili nawiązania stosunku najmu oraz zasady ich zwrotu, gdy poniesie je najemca za zgodą wynajmującego (§ 5 ust. 3). Ustaliły ponadto, że wszelkie adaptacje, modernizacje, ulepszenia i zmiany struktury wynajętego lokalu, a także zainstalowanie w nim urządzeń technicznych wymagają uprzedniej, pisemnej zgody wynajmującego, a koszty z tym związane ponosi najemca bez prawa regresu do wynajmującego. Jeżeli natomiast najemca dokona zmian określonych w ust. 1 bez zgody wynajmującego, w przypadku ustania stosunku najmu - wynajmującemu przysługuje prawo żądania ich usunięcia (§ 6).

Powód objął lokal w bardzo złym stanie technicznym, nie odpowiadającym wymogom prawa budowlanego, ani nie nadającym się do użytku. Został on także zobowiązany przez Gminę do wymiany instalacji c.o. na nową oddzieloną od budynku Wspólnoty Mieszkaniowej.

Po objęciu lokalu w posiadanie powód przystąpił do prac remontowych zmierzających do technicznego oddzielenia budynku od budynku mieszkalnego, dokonał m.in. oddzielenia instalacji wodnej i grzewczej. Prace te odbywały się za zgodą i wiedzą pozwanej, na każdym ich etapie; powód uzyskiwał także stosowne decyzje administracyjne.

W okresie prowadzenia prac remontowych powód korzystał także -

w oparciu o pozytywne rozstrzygnięcia jego wniosków - z czasowych zwolnień od czynszu, dotyczących części najmowanych powierzchni. Między innymi powód zawarł z Administracją (...) Ł. (...) umowę o wykonanie nakładów koniecznych w części piwnicznej obiektu przy Al. (...) polegających na demontażu: urządzeń wentylacji mechanicznej, urządzeń klimatyzacyjnych, chłodniczych, urządzeń do podgrzewania wody oraz niesprawnej instalacji elektrycznej, wodociągowej i c.o., rozbiórce betonowych fundamentów pod maszyny i urządzenia, usunięciu poza budynek i wywiezieniu na wysypisko rozebranych maszyn i urządzeń. Ustalono w niej, że wartość robót odpowiada wysokości czynszu za 287,62 m² piwnic w okresie od dnia 14 maja 2004 r. do dnia 28 lutego 2005 r. W związku z czym,

wynajmujący zwolnił najemcę z obowiązku wnoszenia czynszu za powierzchnię piwnic w tym okresie; umowa obowiązywała od dnia 14 maja 2004 r. W dniu 10 grudnia 2004 r. na podstawie § 5 pkt 3 umowy najmu powód zwrócił się do Administracji (...) Ł. (...) o spisanie z nim umowy dotyczącej zwrotu nakładów koniecznych poniesionych na remont budynku (...), proponując rozliczenie kosztów poniesionych na wykonanie kotłowni i instalacji c.o. ze względu na zobowiązanie go do rozdzielania instalacji w budynku wysokim i niskim. Pomimo, że powód złożył wymaganą dokumentację, umowy z nim nie zawarto.

W toku prac remontowych przeprowadzonych przez powoda doszło ostatecznie do rozdzielania dwóch budynków i podziału lokalu użytkowego będącego przedmiotem najmu na dwa mniejsze lokale użytkowe. W dniu 15 lipca 2005 r. strony zawarły aneks do pierwotnej umowy najmu, określając na nowo powierzchnię i przedmiot działalności. W tym samym dniu zawarto nową umowę najmu na wydzielony, mniejszy lokal o powierzchni 371,01 m² i określono przedmiot działalności jako usługi medyczne. Powód nadal ponosił nakłady na lokale, ale Administracja (...) Ł. (...) odmawiała powodowi zawarcia umowy o ich zwrot. Umowa taka została zawarta dopiero w dniu 14 października 2005 r., w której wyceniono wartość nakładów na kwotę 59.058,68 zł. Ich zakres rzeczowy określiły kosztorysy budowlane stanowiące załącznik do umowy, gdzie wskazano, że chodzi o roboty budowlane mające na celu doprowadzenie lokalu do stanu zerowego, naprawę dewastacji, roboty ujęte w ofercie przetargowej, a nie ujęte w kosztorysie zasadniczym, odłączenie instalacji c.o. i instalacji wodnej w budynku dawnej (...) od budynku mieszkalnego.

W czerwcu 2009 r. strony przystąpiły do negocjowania treści umowy sprzedaży, zawartej ostatecznie w dniu 24 lipca 2009 r. w formie aktu notarialnego, (...), którą sprzedano trzy lokale użytkowe:

- pierwszy lokal nr (...) położony na działce nr (...) przy al. (...) o powierzchni użytkowej 1058,25 m² został wyceniony na 2.569.500 zł, zaś grunt o powierzchni 1.542 m² na kwotę 1.384.700 zł,
- drugi lokal nr (...) położony na tej działce o powierzchni 72,36 m² został wyceniony na kwotę 142.100 zł,
- trzeci lokal nr (...) położony na działce nr (...) przy al. (...) o powierzchni 270,23 m² z udziałem (...) w prawie użytkowania wieczystego w gruncie o pow. 544 m² został wyceniony na kwotę 692.000 zł.

Aktem notarialnym powodowie nabyli powyższe lokale na własność wraz z użytkowaniem wieczystym gruntu za cenę łączną 3.503.600 zł rozłożoną na 5 rocznych rat. Paragraf 2 umowy zawiera zapis, dotyczący jedynie lokalu nr (...) o powierzchni 270,23 m² o treści: „w przypadku sprzedaży lokalu użytkowego nabytego przez najemcę w okresie 5 lat od nabycia tego lokalu, Miasto Ł. zastrzega sobie prawo odkupu przedmiotowego lokalu użytkowego za kwotę odpowiadającą cenie i kosztom sprzedaży przez Miasto oraz za zwrotem nakładów. Jednakże zwrot nakładów, które nie stanowiły nakładów koniecznych należy się tylko w granicach istniejącego zwiększenia wartości lokalu". Załącznikiem do umowy był protokół z dnia 14 lipca 2009 r. w sprawie sprzedaży przez Miasto Ł. trzech lokali użytkowych położonych w Ł. przy ul. (...), zawierający oświadczenie kupującego, że cena lokali stanowi równowartość lokali po poczynionych przez niego nakładach, które nie zostały rozliczone. Umowa w takim kształcie, tj. wraz z załącznikiem w postaci protokołu i oświadczenia kupującego, przesłana została wraz z wnioskiem do sądu wieczystoksięgowego.

Sąd Okręgowy podniósł, że art. 662 § 1 k.c. ma charakter względnie obowiązujący i dlatego strony stosunku najmu mogą się umówić odmiennie, tj. nie ma przeszkód, aby najemca wziął na siebie obowiązek doprowadzenia przedmiotu najmu do należytego stanu. W zawartej umowie najmu strony określiły nakłady konieczne obciążające wynajmującego i umówiły się, że zostaną one wykonane przez najemcę i rozliczone na podstawie umowy o zwrot tych nakładów (§ 5). Uzgodniły także w § 6 ust. 1, że wszelkie adaptacje, modernizacje i zmiany struktury wynajętego lokalu wymagają uprzedniej, pisemnej zgody wynajmującego i koszty z tym związane ponosi najemca bez regresu do wynajmującego.

Sąd pierwszej instancji wskazał nadto, że powód za wiedzą i zgodą strony pozwanej, po uzyskaniu stosownych pozwoleń i decyzji administracyjnych, dokonał nakładów koniecznych. Podkreślił, że strona pozwana przyznała, że ich wartość, po uwzględnieniu kwot już zapłaconych, wynosi 3.125.400 zł. Wartość rynkowa lokali, sprzedanych powodowi, uwzględniała ich stan techniczny wraz z poniesionymi nakładami.

Według zapatrywania Sądu pierwszej instancji okoliczność, że dalszych nakładów koniecznych poniesionych przez powoda jako najemcę nie rozliczono w trakcie trwania umowy najmu, ani w cenie sprzedaży lokali, nie stanowiła przeszkody do dochodzenia roszczenia z tytułu tych nakładów od strony pozwanej na podstawie § 5 pkt 6 uchwały nr (...) Rady Miejskiej w Ł. z dnia 19 marca 2003 r. w sprawie zasad sprzedaży oraz przyznawania pierwszeństwa w nabywaniu komunalnych samodzielnych lokali użytkowych ich najemcom i dzierżawcom prowadzącym działalność gospodarczą. Zauważył, że ten akt został zmieniony uchwałą nr (...) Rady Miejskiej z dnia 19 maja 2004 r., a zatem w chwili ustalania ceny nabycia spornych lokali istniała możliwość zaliczenia na poczet ceny nierozliczonych nakładów koniecznych bez względu na fakt, czy były one objęte wcześniejszą umową. Ponieważ jednak obie uchwały stanowią o możliwości rozliczenia nakładów jedynie do 50 % wartości lokalu ustalonej według zawartych w nich zasad, to w związku z tym powództwo ponad kwotę 1.751.800 zł, jego zdaniem nie mogło zostać uwzględnione (art. 663 k.c. w zw. z art. 471 k.c.).

Odnosząc się do legitymacji procesowej czynnej Sąd Okręgowy wskazał, że wierzytelności dotyczące przedsiębiorstwa prowadzonego przez powoda wchodzi w skład majątku, objętego wspólnością majątkową małżeńską, stąd w ramach czynności zachowawczych związanych z zarządem majątkiem wspólnym powódka mogła wystąpić z roszczeniem obok męża. Sąd pierwszej instancji, oceniając podniesiony przez stronę pozwaną zarzut przedawnienia wskazał, że zgodnie z art. 677 k.c. roszczenie powodów o zwrot nakładów na rzecz, podlega rocznemu przedawnieniu licząc od dnia zwrotu rzeczy. Termin ten należy liczyć od rzeczywistego wydania rzeczy najętej, co w danym stanie faktycznym było jednocześnie z zawarciem dnia 24 lipca 2009 r. umowy sprzedaży nieruchomości lokalowych. Zgodnie z art. 348 k.c. przeniesienie posiadania następuje poprzez wydanie rzeczy, czym z kolei jest wydanie zarówno dokumentów umożliwiających rozporządzenie rzeczą, jak i środków, które dają faktyczną władzę nad rzeczą. Jednakże przeniesienie posiadania

z posiadacza samoistnego na zależnego albo dzierżyciela następuje na mocy umowy stron (art. 351 k.c.). Powód nie musiał zatem fizycznie zdawać przedmiotu najmu, a Gmina Ł. fizycznie go odbierać. Skoro umowa sprzedaży lokali została zawarta w dniu 24 lipca 2009 r., to powód mógł wystąpić skutecznie z roszczeniem do dnia 24 lipca 2010 r., podczas gdy pozew został złożony w dniu 30 grudnia 2009 r.

Sąd Okręgowy wskazał również, że art. 677 k.c. stanowi *lex specialis* wobec ogólnych przepisów k.c. o przedawnieniu roszczeń (art. 117 i nast.). Odrębność regulacji dotyczy dwóch elementów konstrukcyjnych instytucji przedawnienia, tj. długości i momentu rozpoczęcia biegu terminu przedawnienia. Ten przeciwko komu skierowane jest roszczenie, bądź to

o naprawienie szkody z powodu uszkodzenia lub pogorszenia rzeczy, bądź

o zwrot nakładów na rzecz albo zwrot nadpłaconego czynszu - odpowiednio zatem najemca albo wynajmujący - po upływie krótszego niż to wynika

z ogólnego przepisu (art. 118 k.c.), bo rocznego terminu, którego bieg rozpoczyna się od dnia zwrotu rzeczy najętej (inaczej niż stanowi art. 120 k.c.), nabywa prawo do skorzystania z zarzutu przedawnienia (art. 117

§ 2 k.c.). Inne natomiast roszczenia ze stosunku najmu, np. roszczenie wynajmującego przeciw najemcy o zwrot przedmiotu najmu i zapłatę zaległego czynszu, podlegają ogólnym terminom przedawnienia. Wskazał, że szczególnie termin przedawnienia roszczeń przewidziany w art. 677 k.c. wyłącza stosowanie terminów ogólnych ustanowionych w art. 118 i 442 k.c., a roszczenie najemcy o zwrot wartości ulepszeń rzeczy przedawnia się z upływem roku od dnia jej zwrotu (art. 677 k.c.).

Sąd pierwszej instancji zwrócił uwagę na to, że powód dokonywał nakładów koniecznych na lokale w okresie od maja 2004 r. do grudnia 2007 r. i już wtedy powstało dla niego wymagalne roszczenie o ich zwrot. Wskazał, że nie oznacza to jednak przedawnienia roszczenia, bowiem zwrot rzeczy nastąpił, zgodnie z art. 351 k.c., w dacie zawarcia umowy

notarialnej i w rezultacie uznał, że do dnia 24 lipca 2010 r. powód mógł wystąpić z roszczeniem o zwrot nakładów koniecznych.

Od powyższego wyroku apelację wniosła pozwana Gmina Ł., zaskarżając wyrok w części uwzględniającej powództwo i orzekającej o kosztach procesu. Skarżąca zarzuciła naruszenie prawa materialnego, a mianowicie:

- art. 3531 k.c. poprzez błąd w subsumcji polegający na wadliwym przyjęciu nieistnienia związku pomiędzy ustalonym stanem faktycznym

a przywołaną normą prawną, t.j.:

- umową sprzedaży nieruchomości zawartą w formie aktu notarialnego,
- § 5 ust. 3 oraz § 6 ust.1 umowy najmu z dnia 14 maja 2004 r.;

- normy wyrażonej w § 5 pkt. 6 uchwały (...)Rady Miejskiej

w Ł. z dnia 19 marca 2003 r. w sprawie zasad sprzedaży oraz przyznawania pierwszeństwa w nabywaniu komunalnych samodzielnych lokali użytkowych ich najemcom i dzierżawcom prowadzącym działalność gospodarczą, zmienionej uchwałą nr (...)Rady Miejskiej z dnia

19 maja 2004 r., poprzez ich niewłaściwe zastosowanie;

- art. 662 k.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie do ustalonego stanu faktycznego;

- art. 664 k.c. poprzez wadliwe przyjęcie nieistnienia związku pomiędzy ustalonym stanem faktycznym a przywołaną normą prawną;

- nieuwzględnienie zarzutu przedawnienia wynikającego z art. 118 k.c.

Mając powyższe zarzuty na uwadze, apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na rzecz strony pozwanej od powodów kosztów postępowania za obie instancje według norm przepisanych.

Strona powodowa wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie od pozwanej Gminy na rzecz powodów kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 15 grudnia 2010 r. oddalił powyższą apelację oraz orzekł o kosztach postępowania apelacyjnego.

Strona pozwana od wyroku Sądu Apelacyjnego wywiodła skargę kasacyjną, w następstwie której Sąd Najwyższy wyrokiem z dnia 12 stycznia 2012 r. uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi Apelacyjnemu w Łodzi do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.

W ocenie Sądu Najwyższego zgodzić się należy ze skarżącą Gminą, że Sąd drugiej instancji oparł zaskarżone orzeczenie na własnym ustaleniu, że od początku strony traktowały nakłady czynione przez najemcę jako działania konieczne w rozumieniu art. 662 k.c., podejmowane przez najemcę zamiast wynajmującego, z jednoznaczną wolą tego, że wartość tych nakładów rozliczona zostanie w przyszłości w postaci obniżenia czynszu najmu, bądź

w cenie sprzedaży najemcy spornych lokali. Z drugiej strony zaś w całości przyjął za własne ustalenia Sądu pierwszej instancji, z których taki fakt nie wynika. W wyroku pierwszoinstancyjnym stwierdzono bowiem jedynie, że pozwana nie kwestionowała zakresu rzeczowego i wartości nakładów dokonanych przez powoda i wyliczonych w operacie szacunkowym, co nie oznacza, że uznawała je za konieczne, których równowartość ma zwrócić powodowi. Wobec częściowo odmiennego własnego ustalenia, Sąd Apelacyjny powinien był na nowo dokonać omówienia zebranego w sprawie materiału dowodowego, czego nie uczynił.

W judykaturze utrwalony jest pogląd, że obraza art. 328 § 2 k.p.c.

w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. może stanowić usprawiedliwioną podstawę skargi kasacyjnej właśnie wtedy, gdy uzasadnienie zaskarżonego wyroku nie zawiera wszystkich koniecznych elementów. W omawianym wypadku zabrakło w nim omówienia materiału dowodowego, zwłaszcza pozostającego w opozycji do dokonanego w drugiej instancji wskazanego ustalenia faktycznego.

Sąd Najwyższy zgodził się także ze stanowiskiem Gminy, że w uzasadnieniu orzeczenia Sądu Apelacyjnego brak jest należytego wyjaśnienia podstawy prawnej wyroku. Z jednej strony Sąd wskazał, że norma wynikająca z art. 662 § 1 k.c. ma charakter dyspozytywny i że jej podmioty są władne na podstawie zawartej umowy dokonać rozkładu ciężaru obowiązków nałożonych na najemcę i wynajmującego oraz że w umowie z dnia 14 maja 2004 r. strony odstąpiły od tej ustawowej regulacji. Z drugiej zaś strony Sąd Apelacyjny wskazał, iż Sąd pierwszej instancji prawidłowo zastosował art. 662 k.c., a w końcowej części uzasadnienia, że odpowiedzialność strony pozwanej opiera się na § 5 pkt 6 uchwały Rady Miejskiej w Ł. w zw. z art. 471 k.c. i pozostaje w zbiegu z odpowiedzialnością z art. 662 k.c. w zw. z art. 471 k.c. przyjętą przez Sąd Okręgowy. Tymczasem Sąd pierwszej instancji uwzględnił powództwo do kwoty 1.751.800 zł na podstawie art. 663 k.c. w zw. z art. 471 k.c.

Jeśli wziąć pod uwagę, że nawet powodowie w sformułowanych dla bieglego tezach wyodrębnili nakłady niezbędne do doprowadzenia lokalu do stanu używalności w zakresie robót budowlanych i eksploatacyjnych obciążających wynajmującego, to wskazane uchybienie uzasadnienia mogło mieć wpływ na wynik sprawy i czyniło tym samym uzasadnioną podstawę kasacyjną określoną w art. 398 § 1 pkt 2 k.p.c.

W ocenie Sądu Najwyższego skarżąca Gmina trafnie wskazała, że wobec względnego charakteru unormowania zawartego w art. 662 § 1 k.c. należało w sprawie dokonać szczegółowej analizy zawartych przez strony umów i na podstawie art. 65 § 2 k.c. określić, czy i jak strony zmodyfikowały umownie ustawowy model rozkładu ciężaru dokonywania nakładów. We wszystkich zawartych przez strony umowach najmu w § 5 ust. 1 i 2 uzgodniono, że wynajmujący jest zobowiązany do wydania lokalu w stanie umożliwiającym korzystanie z instalacji oświetlenia, ogrzewania lokalu oraz innych urządzeń zainstalowanych w budynku, zimnej wody i odprowadzenia ścieków oraz że strony ustalą w umowie zakres nakładów koniecznych obciążających wynajmującego w chwili nawiązania stosunku najmu oraz zasady zwrotu nakładów za te prace, gdy poniesie je najemca za zgodą wynajmującego. Wydanie lokalu najemcy nastąpiło w wyniku zawarcia pierwszej umowy najmu z dnia 14 maja 2004 r., w której obejmujący zobowiązał się w wynajmowanym lokalu prowadzić handel i usługi oraz dokonywać na własny koszt napraw określonych w § 3 tej umowy. Poza tym w § 6 wszystkich umów najmu strony umówiły się, że wszelkie adaptacje, modernizacje, ulepszenia i zmiany struktury wynajętego lokalu, a także zainstalowanie w nim urządzeń technicznych wymagają uprzedniej pisemnej zgody wynajmującego oraz, że koszty z tym związane ponosi najemca bez prawa regresu do wynajmującego. W ustępie drugim tego paragrafu zastrzeżono nawet, że jeżeli najemca dokona takich zmian bez zgody wynajmującego Gminie, w wypadku ustania stosunku najmu przysługiwać będzie prawo żądania ich usunięcia. W pierwszym więc rzędzie należało zbadać i stwierdzić, czy wyodrębnienie z pierwotnie wynajętego lokalu użytkowego o pow. 1.365,06 m² trzech lokali użytkowych nie stanowiło zmiany struktury wynajętego lokalu, której koszty obciążały najemcę. Poza tym, na co trafnie zwróciła uwagę skarżąca, umową obowiązującą od dnia 14 maja 2004 r. strony określiły, jakie roboty wykona najemca w części piwnicznej lokalu, niemniej zastrzegły, że wykona je na własny koszt bez prawa żądania ich zwrotu od wynajmującego. W dodatku w umowie z dnia 14 października 2005 r. w sprawie rozliczenia nakładów strony uzgodniły, że wynajmujący nie będzie czynił najemcy przeszkód wychodzących poza zakres objęty tą umową, jednakże najemcy nie będzie przysługiwało prawo żądania refundacji rozszerzonego zakresu robót. Poza tym w umowie tej wyraźnie postanowiono (§ 4), że wynajmujący zrefunduje wyłącznie ten zakres robót, a poza tym, że zmiany mogą nastąpić tylko w drodze aneksu do tej umowy oraz, że dopiero w kwestiach nieuregulowanych umową do przedmiotowego stosunku najmu mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego (§ 5).

Nieuwzględnienie przez Sąd Apelacyjny tych postanowień umownych bez szczegółowej analizy zawartej w nich woli stron, w powiązaniu z innymi dowodami (kontekst sytuacyjny) i przyjęcie do rozliczenia mającej względny charakter regulacji ustawowej, stanowiło obrazę - wskazanego jako naruszony - art. 65 § 2 k.c.

Sąd drugiej instancji dokonał również wadliwej wykładni § 5 pkt 6 i pkt 7 uchwały nr(...)Rady Miejskiej w Ł. z dnia 19 marca 2005 r.

w sprawie sprzedaży oraz przyznania pierwszeństwa w nabywaniu komunalnych samodzielnych lokali użytkowych ich najemcom i dzierżawcom prowadzącym działalność gospodarczą, w brzmieniu nadanym uchwałą nr (...)Rady Miejskiej w Ł. z dnia 19 maja 2004 r. w zw. z art. 471 k.c. Wyraził bowiem zapatrywanie, że § 5 pkt 6 tej uchwały stanowi „samoistną podstawę roszczenia najemcy wobec wynajmującego o zaliczenie na ceny sprzedaży lokalu użytkowego wcześniej nierozliczonych nakładów koniecznych, które obciążały wynajmującego, a których dokonał najemca, jednak nie więcej niż 50% wartości lokalu”. Tymczasem uszło jego uwadze, że prawodawca gminny posłużył się sformułowaniem „nakłady konieczne obciążające wynajmującego”. Skoro w tym akcie prawnym brak definicji tego pojęcia, to należało odwołać się w tym zakresie do kodeksu cywilnego i umowy najmu zawartej pomiędzy stronami. Jak już wskazywano wyżej w § 5 ust. 1 i ust. 2 umowy najmu z dnia 14 maja 2004 r. strony zmodyfikowały ustawowy model rozkładu ciężaru nakładów obciążających wynajmującego, przewidziany w art. 662 § 1 k.c. Pozwaną nie obciążają zatem wszelkie nakłady konieczne w rozumieniu kodeksu cywilnego, a jedynie taki ich zakres, jaki wynika ze stosunku prawnego stron ukształtowanego na podstawie zawartych umów.

Ponadto sam fakt godzenia się przez wynajmującego na wykonanie na koszt najemcy prac i to nawet o charakterze koniecznym dla korzystania

z nieruchomości, nie uprawnia jeszcze na podstawie art. 663 k.c. najemcy do powstania roszczenia o zwrot wartości tych nakładów po zakończeniu najmu.

Z tych wszystkich względów zaskarżony wyrok Sądu Apelacyjnego należało uchylić i sprawę przekazać do ponownego rozpoznania przez ten Sąd.

Pozwana Gmina w dalszym toku postępowania, podtrzymując dotychczasowe stanowisko w sprawie, uzupełniła je o następujące zarzuty:

- naruszenia art. 3531 k.c., art. 662 § 1 k.c., § 5 pkt 6 i pkt 7 uchwały nr(...)Rady Miejskiej w Ł. z dnia 19 marca 2003 r. w sprawie zasad sprzedaży oraz przyznania pierwszeństwa w nabywaniu komunalnych samodzielnych lokali użytkowych ich najemcom i dzierżawcom prowadzącym działalność gospodarczą w brzmieniu nadanym uchwałą nr (...)Rady Miejskiej w Ł. z dnia 19 maja 2004 r. i art. 65 § 1 i § 2 k.c. w zw.

z § 5 ust. 1 i ust. 3, § 6 ust. 1 umowy najmu z dnia 14 maja 2004 r. oraz

w zw. z § 1, § 2 ust. 2 i ust. 3, § 4 i § 5 ust. 2 umowy w sprawie rozliczenia nakładów koniecznych z dnia 14 października 2005 r. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie, wyrażające się w dokonaniu błędnej wykładni woli stron umowy najmu i uznaniu, że wszelkie nakłady, mające charakter koniecznych obciążają pozwanego w wysokości do 50% wartości lokalu, mimo że w umowie najmu jednoznacznie zdefiniowano rodzaj nakładów koniecznych, jakie obciążają wynajmującego (§ 5 ust. 1 umowy najmu) oraz sposób rozliczania tychże nakładów (§ 5 ust. 3 umowy najmu), czym zmodyfikowano umownie ustawowy model rozkładu ciężaru nakładów pomiędzy stronami stosunku najmu, określony w art. 662 § 1 k.c. oraz zakres zaliczenia nakładów koniecznych na cenę nabycia lokalu określony we wskazanej wyżej uchwale Rady Miejskiej w Ł. nr(...)a także polegające na błędnej wykładni woli stron, wyrażonej we wskazanej wyżej umowie w sprawie rozliczenia nakładów, z której wywiedziono nieprawidłowo możliwość rozliczania pomiędzy stronami innych nakładów koniecznych niż te opisane w § 5 ust. 3 umowy najmu,

- naruszenia § 5 pkt 6 i pkt 7 uchwały nr(...)Rady Miejskiej

w Ł. z dnia 19 marca 2003 r. w sprawie zasad sprzedaży oraz przyznania pierwszeństwa w nabywaniu komunalnych samodzielnych lokali użytkowych ich najemcom i dzierżawcom prowadzącym działalność gospodarczą w brzmieniu nadanym uchwałą nr (...)Rady Miejskiej w Ł.

z dnia 19 maja 2004 r. w zw. z art. 471 k.c. poprzez ich błędną wykładnię, polegającą na ustaleniu nieprawidłowego znaczenia tych przepisów, zgodnie z którym na poczet ceny nabycia lokalu użytkowego zalicza się nakłady konieczne nierozliczone z wynajmującym w wysokości do 50% wartości lokalu niezależnie od umownych modyfikacji zakresu nakładów obciążających strony stosunku najmu w sytuacji, gdy prawidłowa wykładnia tych przepisów, a zwłaszcza

pojęcia nakładów koniecznych „obciążających” wynajmującego winna prowadzić do uwzględnienia umowy stron, dotyczącej rozkładu pomiędzy stronami obowiązku poniesienia nakładów na przedmiot najmu,

- naruszenia art. 662 § 1 k.c. w zw. z art. 471 k.c. i w zw. z § 5 pkt 6

i pkt 7 uchwały nr(...)Rady Miejskiej w Ł. z dnia 19 marca

2003 r. w sprawie zasad sprzedaży oraz przyznania pierwszeństwa

w nabywaniu komunalnych samodzielnych lokali użytkowych ich najemcom i dzierżawcom prowadzącym działalność gospodarczą w brzmieniu nadanym uchwałą nr(...)Rady Miejskiej w Ł. z dnia 19 maja 2004 r. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie, polegające na przyjęciu obowiązku pozwanego zapłaty za wszelkie nakłady konieczne, poczynione przez powoda w wysokości do 50% wartości lokalu, mimo że, w umowie najmu jednoznacznie zdefiniowano rodzaj nakładów koniecznych, jakie obciążają wynajmującego (§ 5 ust. 1 umowy najmu) oraz sposób rozliczania tychże nakładów (§ 5 ust. 3 umowy najmu), czym zmodyfikowano umownie ustawowy model rozkładu ciężaru nakładów pomiędzy stronami stosunku najmu,

- naruszenia art. 3531 k.c. w zw. z art. 662 § 1 k.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie, polegające na zastosowaniu do stanu faktycznego, ustalonego w sprawie, art. 662 § 1 k.c. w brzmieniu ustawowym, mimo dokonania przez strony w umowie najmu modyfikacji treści normatywnej powyższego przepisu i odmiennego określenia rozkładu ciężaru nakładów pomiędzy stronami stosunku najmu oraz pomimo formalnego deklarowania w treści uzasadnienia wyroku swobody stron w kształtowaniu treści ich obowiązków, m.in., wynikających z powołanego art. 662 § 1 k.c.,

- naruszenia art. 663 k.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie, polegające na błędnym przyjęciu istnienia związku pomiędzy ustalonym

w sprawie stanem faktycznym a hipotezą wskazanej normy prawnej.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja zasługuje na uwzględnienie.

W świetle poczynionych przez Sąd pierwszej instancji ustaleń brak jest podstaw do uznania, że powodowi przysługuje wobec strony pozwanej roszczenie o zwrot nakładów w zasądzonej kwocie 1.751.800 zł. Dowody zgromadzone w postępowaniu apelacyjnym w postaci: zeznań świadka B. S. (1) – byłego zastępcy dyrektora Administracji (...) Ł. (...), uzupełniającego przesłuchania powoda oraz trzech kosztorysów i faktury, stanowiących załącznik do pisma powodów z 23 lipca 2012 r. (k. 572 – 599) nie uzasadniały dokonania modyfikacji ustaleń Sądu Okręgowego. Dowody te łącznie z dowodami zgromadzonymi w postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji nie uzasadniały przyjęcia, że strony traktowały nakłady, wycenione przez powoda na kwotę 3.149.900 zł, jako działania konieczne w rozumieniu art. 662 k.c., podejmowane przez najemcę zamiast wynajmującego. Świadek B. S. (1) nie uczestniczył w podpisywaniu zawartych z powodem umów i nie brał udziału w rozmowach poprzedzających zawarcie tychże umów. Był natomiast przewodniczącym Komisji, która po przeanalizowaniu kwestii rozliczenia poczynionych przez powoda nakładów uznała, że nakłady poza uznaną i wypłaconą kwotą, obciążają najemcę (transkrypcja zezn. B. S. – k. 638).

Uzupełniające przesłuchanie powoda nie wniosło do sprawy nowych elementów. Nie wynika z nich, aby między stronami doszło do jednoznacznych, stanowczych uzgodnień co do refundacji poczynionych przez powoda nakładów. Teza dowodu z uzupełniającego przesłuchania powoda została sformułowana w piśmie k. 372.

Odnośnie do twierdzenia o zobowiązaniu powoda przez pozwaną do czynienia dalszych nakładów zmierzających do rozdzielenia nieruchomości, należy podnieść, że, jak wynika z niekwestionowanych ustaleń Sądu pierwszej instancji, doprowadzenie do samodzielności nieruchomości było warunkiem zawarcia z powodem umowy najmu.

Natomiast twierdzenie, że powód był zapewniany, że poczynione w związku z tym nakłady będą podlegały rozliczeniu, nie znajduje oparcia w zebranych w sprawie dowodach.

Ustalenia, że zgodną wolą stron objęto zwrotowi dochodzonych nakładów nie można także poczynić z odwołaniem się do dokumentów z k. 573 – 599. Dokumenty te stanowiły podstawę do wyceny prac rozliczonych w ramach umowy z dnia 14 października 2005 r.

Z dokumentów tych wynika, że nakłady tam opisane doprowadziły budynek do stanu zerowego z odcięciem wszelkich instalacji, z czego powodowie wyprowadzają wniosek, że żadna z umów o zwrot nakładów nie dotyczyła nakładów wyszczególnionych w § 5 umowy, co z kolei ma wskazywać na to, że nie wszystkie postanowienia umowy najmu stanowiły rzeczywiste odzwierciedlenie roli stron. W konsekwencji takiego rozumowania należałoby uznać, że skoro pozwany zgodził się na zwrot nakładów polegających na doprowadzeniu lokalu do stanu zerowego z odcięciem wszelkich instalacji, o jakich mowa w § 5 ust. 1 umowy najmu, to godził się także na zwrot innych nakładów, niż nakłady pozwalające na korzystanie z instalacji, wymienionych w § 5 ust. 1 umowy.

Argumenty powodów nie uwzględniają pełnego brzmienia § 5 ust. 2 umowy, który stanowi, że wynajmujący jest zobowiązany do wydania lokalu w stanie umożliwiającym korzystanie z instalacji tam wymienionych. W umownej definicji nakładów koniecznych chodzi więc o „stan lokalu”, który umożliwi korzystanie z podstawowych instalacji. Usunięcie dewastacji i doprowadzenie do stanu zerowego niewątpliwie było konieczne do doprowadzenia lokalu do stanu pozwalającego na prowadzenie dalszych prac zapewniających lokalowi instalacje wymienione w § 5 ust. 1. Doprowadzenie do stanu zerowego wchodziło zatem w zakres prac polegających na doprowadzeniu lokalu do stanu umożliwiającego korzystanie z instalacji.

Nie można zatem zgodzić się ze stanowiskiem powodów, że umowa z 14 października 2005 r. nie dotyczyła nakładów koniecznych w rozumieniu § 5 ust. 1 umowy najmu.

Podstawę do zwrotu nakładów objętych kosztorysami i fakturą z k. 573 – 599 stanowił § 5 ust. 3 umowy. Z faktu wyrażenia zgody na ich zwrot nie można wywodzić, że strona pozwana zobowiązała się do zwrotu na rzecz powoda innych nakładów i to w standardzie wymaganym do prowadzenia centrum dermatologii estetycznej i rehabilitacji.

W informacji o ogłoszeniu pisemnego przetargu na wysokość stawki czynszu najmu lokalu strona pozwana wyraźnie zastrzegła, że osoby zainteresowane prowadzeniem działalności wymagającej adaptacji lokalu zgodnie z warunkami określonymi odrębnymi przepisami, prace te wykonują na własny koszt i we własnym zakresie, bez prawa roszczeń wobec wynajmującego (informacja dotycząca publicznego przetargu – k. 27).

Dotychczas oferowany do wynajmu lokal przy Al. (...) był wykorzystywany na działalność gastronomiczną. Powód był świadomy złego stanu technicznego lokalu, skoro już w złożonej ofercie (k. 30) określił nakłady, jakie zamierza przeznaczyć na prowadzenie planowanej działalności (biuro, handel, usługi medyczne) na ok. 700.000 zł. Od początku zamiarem powoda było wykupienie lokalu. Okolicznością niekwestionowaną jest to, że sprzedaż lokalu wymagała uprzedniego doprowadzenia nieruchomości do samodzielności prawnej. Doprowadzenie lokalu do samodzielności poprzez oddzielenie go od budynku wysokiego należącego do Wspólnoty Mieszkaniowej było jednak także warunkiem zawarcia umowy najmu.

Na skutek prac przeprowadzonych przez powoda z jednego lokalu zostały stworzone trzy lokale. Doszło zatem do zmiany struktury lokalu, o jakiej mowa w § 6 ust. 1 umowy najmu.

Powód jest doświadczonym przedsiębiorcą i nie może wywodzić korzystnych dla siebie skutków prawnych z faktu, że podpisywał umowy najmu i o zwrot nakładów w takiej wersji, jaką przygotowała strona pozwana. Negocjacje warunków umów powinny mieć miejsce przed ich podpisaniem.

Umowy zostały zawarte i nie można podzielić stanowiska powodów, według którego umowna modyfikacja regulacji z art. 662 § 1 k.c. nie była objęta ich wolą. Postanowienia § 5 ust. 1 i 2 oraz § 6 ust. 1 i 2 umowy najmu z dnia 14 maja 2004 r., wyraźnie rozgraniczyły i zdefiniowały pojęcie nakładów koniecznych i użytecznych oraz określiły sposoby ich rozliczenia. Powyższe zapisy zostały powtórzone w kolejnej umowie najmu, zawartej w dniu 15 lipca 2005 r. po wydzieleniu lokalu o powierzchni 371,01 m². Zawartym wówczas aneksem do umowy najmu z dnia 14 maja 2004

r. strony nie zmodyfikowały jej postanowień, stwierdzając w § 4 aneksu (k. 74 odw.), że pozostałe warunki umowy nie ulegają zmianie.

Zapis § 5 ust. 3 obu umów najmu wyraźnie przewidywał, że zakres nakładów koniecznych, obciążających wynajmującego w chwili nawiązania stosunku najmu oraz zasady zwrotu nakładów za te prace, gdy poniesie je najemca za zgodą wynajmującego musi być określony w zawartej w tym przedmiocie umowie.

Natomiast zapis § 6 ust. 1 wykluczał możliwość zwrotu na rzecz najemcy nakładów obejmujących wszelkie adaptacje, modernizacje, ulepszenia i zmiany struktury. Umowa nie przewidywała zatem rozliczenia przez Gminę nakładów użytecznych, rozliczenia nakładów koniecznych strony pozostawiły zaś odrębnej umowie.

Powód, kierując się przyjętymi przez obie strony zmodyfikowanymi regułami rozliczenia nakładów koniecznych, wystąpił o zwolnienie z czynszu za piwnice w związku z poniesieniem nakładów doprowadzających te pomieszczenia do stanu zerowego i takie zwolnienie uzyskał.

Kolejna umowa regulująca kwestię rozliczenia nakładów koniecznych została zawarta 14 października 2005 r. i była ostatnią umową zawartą w tym przedmiocie. W § 2 ust. 2 tej umowy wyraźnie zastrzeżono, że wynajmujący nie będzie czynić najemcy przeszkód w wykonaniu robót przekraczających zakres wynikający z ust. 1, jednakże najemcy nie przysługuje prawo żądania refundacji rozszerzonego zakresu robót. W § 4 tej umowy potwierdzono, że wynajmujący zrefunduje wyłącznie ten zakres robót, który go obciąża zgodnie z § 2 ust. 2 umowy. Postanowienia te wskazują jednoznacznie, że refundacja ze strony Gminy obejmowała wyłącznie nakłady ustalone w § 1 umowy (wynikające z kosztorysów załączonych do umowy – k. 573 i n.).

Powód tę umowę podpisał i ma ona wiążący charakter. Nie można przy tym podzielić prezentowanego przez powód stanowiska, że umowa z 14 października 2005 r. jest nieważna z tej przyczyny, że dotyczy świadczenia już spełnionego, które jest niemożliwe do ponownego spełnienia (art. 387 § 1 k.c.). Strony pozostające w stosunkach prawnych i faktycznych mogą bowiem uregulować ex post te stosunki (czego przykładem jest umowa ugody) także w późniejszym czasie. To, że powód poczynił nakłady przed zawarciem umowy z dnia 14 października 2005 r., nie rodzi zatem skutku w postaci nieważności tej umowy, o której zawarciu powód intensywnie zabiegał.

Przyjęcie przez strony unormowania wynikającego z § 2 ust. 2 i § 4 umowy z dnia 14 października 2005 r. stanowiło konsekwencję § 5 ust. 3 umowy najmu i utrzymując umowną modyfikację regulacji z art. 662 § 1 k.c., zamykało powodowi możliwość żądania dalszych rozliczeń z tytułu poniesionych nakładów. Rozliczenia te były możliwe, jednakże za zgodą wynajmującego w trybie aneksu do umowy (§ 5 ust. 1 – k. 83 odw.).

Obie zawarte z powodem umowy o rozliczenie nakładów dotyczyły nakładów mieszczących się w ramach postanowienia § 5 ust. 1 umów najmu. Rozmowy i korespondencja prowadzone po zawarciu umowy z dnia 14 października 2005 r. nie doprowadziły do podpisania kolejnej umowy o zwrot nakładów. W piśmie z 21 grudnia 2005 r. Administracja (...) Ł. (...) odpowiedziała powodowi, że na tym etapie nie jest możliwe rozliczenie przedstawionych nakładów, co nie wyklucza odzyskania nakładów koniecznych w momencie ustalania ceny nabycia lokalu (pismo k. – 91). W związku z kolejnym wnioskiem powoda z dnia 1 stycznia 2006 r. (k. 95) Administracja (...) Ł. (...) w piśmie z 30 czerwca 2006 r. (k. 96) stwierdziła, że doszło już do zawarcia z najemcą dwóch umów, w których doszło do rozliczenia nakładów. W związku z kolejnym pismem powoda z 25 września 2006 r. (k.103), Administracja (...) podniosła, że zgłaszane nakłady mają charakter nakładów użytecznych, a umowa najmu nie przewidywała ich rozliczenia (pismo k. 104). Stanowisko to było podtrzymywane w kolejnych pismach (k. 108, k. 124).

Ponadto, jak przyznał to powód (zeznania powoda k. 385 odw. – 388 i 406 odw. – 407 odw.), Wydział Geodezji, Katastru i Inwentaryzacji (...) stał na stanowisku, że nie może dojść do zaliczenia nakładów koniecznych na cenę nabycia, jeżeli nie zawarto uprzednio umowy o zwrot nakładów koniecznych.

Komisja Rewizyjna, która przeprowadziła kontrolę zasadności zwiększenia planowanych wydatków w związku z interwencjami powoda dotyczącymi zaliczenia wszystkich nakładów na cenę nabycia, stwierdziła brak podstaw do

podwyższenia dochodów Wydziału Budynków i Lokali (...) o kwotę 2.051.000 zł celem realizacji zadania „zwrot nakładów użytecznych poniesionych przez najemców lokali użytkowych” (pismo k. 122).

W świetle powyższych okoliczności, wynikających z poczynionych przez Sąd Okręgowy i podzielonych przez Sąd Apelacyjny ustaleń, brak jest podstaw do przyjęcia, że strony odstąpiły od postanowień § 5 ust. 1 i 2 oraz § 6 umowy najmu z dnia 14 maja 2004 r., powtórzonych w kolejnych umowach najmu zawartych z powodem.

Z postanowień tych wynika, że pozwanego nie obciążały wszelkie nakłady konieczne w rozumieniu Kodeksu Cywilnego, lecz taki ich zakres, jaki przewidziano w § 5 ust. 1 umowy najmu i uregulowano w zawartych umowach w oparciu o § 5 ust. 2 umowy.

Zarzuty naruszenia art. 3531 k.c. oraz art. 622 k.c. okazały się więc trafne. Słuszny okazał się także zarzut obrazy przepisu art. 663 k.c., na którym Sąd pierwszej instancji oparł roszczenie powodów. Stosownie do treści tego przepisu, jeżeli w czasie trwania najmu rzecz wymaga napraw, które obciążają wynajmującego, a bez których rzecz nie jest przydatna do umówionego użytku, najemca może wyznaczyć wynajmującemu odpowiedni termin do wykonania napraw. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu najemca może dokonać koniecznych napraw na koszt wynajmującego.

Ustalony w sprawie stan faktyczny nie uzasadniał zastosowania w sprawie cytowanego przepisu. Strony określiły w zawartych między sobą umowach zasady rozliczeń oraz to, jakie nakłady będą podlegały temu rozliczeniu.

Najemca nigdy nie wyznaczył wynajmującemu żadnego dodatkowego terminu do dokonania napraw z zastrzeżeniem rygoru, o jakim mowa w art. 663 k.c. Czynił nakłady sam, co jest bezsporne. Okoliczność, że działo się to za zgodą wynajmującego, nie wystarczyła do uznania, że poczynione przez najemcę nakłady obciążają wynajmującego.

Za zasadne należało także uznać zarzuty naruszenia wskazanych w apelacji i piśmie z dnia 29 marca 2012r. zapisów uchwały Rady Miejskiej w Ł. Nr(...)z dnia 19 marca 2003r. (omyłkowo oznaczonej jako uchwała z 19 marca 2005r.), zmienionej uchwałą Nr (...)z dnia 19 maja 2004r.

Sąd Okręgowy niewłaściwie zastosował do ustalonego stanu faktycznego normę prawną wyrażoną w § 5 punkt 6 uchwały Nr (...)z dnia 19 maja 2004r., zmieniając uchwałę Nr(...)z dnia 19 marca 2003r., pozwalającą na rozliczenie w cenie sprzedaży nakładów koniecznych nie objętych umową. Skarżący słusznie podniósł, że przepis § 5 pkt 6 w wersji z 19 maja 2004r. ma zastosowanie do przypadków, w których w ogóle nie zawarto żadnych umów o rozliczenie nakładów koniecznych, a powód i strona pozwana takie umowy zawarli. Poza tym należy podkreślić, że § 5 pkt 6 uchwały posługuje się sformułowaniem „nakłady konieczne obciążające wynajmującego”. Strony zmodyfikowały ustawowy model rozkładu ciężaru nakładów obciążający wynajmującego przewidziany w art. 662 k.c. Pozwaną obciążały zatem tylko nakłady konieczne wynikające z § 5 ust. 1 umowy najmu. Sposób rozliczenia tych nakładów określił § 5 ust. 3 umowy, przewidujący konieczność zawarcia w tym przedmiocie odrębnej umowy. Strona pozwana zawarła z powodem dwie takie umowy, zastrzegając wyraźnie, że nie wyraża zgody na refundację innych nakładów.

Nawet gdyby przyjąć, że wynajmującego obciążały wszystkie nakłady konieczne, o jakich mowa w § 5 ust. 1 umowy, a nie tylko nakłady objęte umową o zwrot nakładów, to nie można pominąć tego, że powodowie nie dochodzą zwrotu nakładów wynikających z § 5 ust. 1 umowy, lecz nakładów koniecznych poniesionych przez najemcę niezbędnych do prowadzenia umówionej działalności.

Zawarte w piśmie procesowym powodów z dnia 10 lipca 2012r. (k. 571) stanowisko, że § 5 umowy najmu obejmował wszelkie nakłady dostosowujące budynek do norm technicznych wymaganych przez prawo energetyczne i budowlane nie może się ostać. Powodowie wywodzą, że § 5 umowy obejmował nakłady, które miały doprowadzić lokal do stanu umożliwiającego korzystanie z podstawowych urządzeń i instalacji wymienionych w tym zapisie umowy, a korzystanie z tych urządzeń i instalacji nie byłoby możliwe bez poczynienia nakładów dostosowujących budynek do tychże norm, do których zdaniem powodów, należy zaliczyć nakłady związane z rozdzieleniem lokali. Bez poczynienia

tych nakładów, budynek nie spełniałby bowiem wymaganych przez prawo norm pozwalających na korzystanie z zainstalowanych w nim urządzeń.

Powyższe stanowisko nie jest uprawnione. Przede wszystkim, wbrew twierdzeniom powodów, brak jest podstaw do przyjęcia, że strona pozwana uznawała konieczność rozliczenia z powodem wszelkich nakładów związanych z rozdzieleniem lokali. Taki wniosek nie wynika z powołanych przez powodów pism AN (...) z 12 maja 2005r. (k. 68) i z 14 listopada 2005r. (k. 88) ani z pisma Urzędu Miasta Ł. z dnia 17 listopada 2005r. (k. 89).

Stanowisko powodów, że należy im się zwrot nakładów doprowadzających lokal do umówionego użytku nie może się ostać w świetle dotychczasowych rozważań, z których wynika, że strony zmodyfikowały wynikający z art. 662 k.c. ustawowy model rozkładu ciężaru nakładów obciążających wynajmującego. Pozwany godził się na rozdzielenie lokali i doprowadzenie ich do prawnej samodzielności, co umożliwiło sprzedaż lokali, na której powodowi zależało, ale nie godził się na zwrot powodowi wszelkich niezbędnych w tym zakresie nakładów. Powód dokonał przebudowy oraz rozbudowy lokalu, wyodrębniając z wynajętego lokalu trzy lokale, co niewątpliwie stanowiło zmianę struktury, o jakiej stanowi § 6 umowy najmu.

Dochodzona pozwem kwota obejmuje nie tylko nakłady konieczne w rozumieniu art. 662 k.c., ale także inne nakłady, poczynione w celu zapewnienia lokalowi standardu wymaganego dla centrum medycyny estetycznej i rehabilitacji.

Powodowie nie wykazali, aby stroną pozwaną obciążał w jakiegokolwiek części obowiązek zwrotu nakładów określonych w pozwie na kwotę

3.149.000 zł

Z tych wszystkich względów Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że oddalił powództwo w całości i zasądził od powodów na rzecz strony pozwanej koszty procesu w kwocie 7.217 zł obejmującej zwrot kosztów zastępstwa procesowego w stawce minimalnej.

Zarzut naruszenia art. 118 k.c. okazał się chybiony, co pozostało bez wpływu na treść rozstrzygnięcia. Powództwo podlegało bowiem oddaleniu z innych przyczyn, niż przedawnienie. Wbrew zarzutom apelującego Sąd Okręgowy prawidłowo uznał, że rozstrzygnięcie o zwrot nakładów powstało z chwilą zawarcia umowy sprzedaży i roczny termin wynikający z art. 677 k.c. został przez powodów dochowany.

O kosztach postępowania apelacyjnego i kasacyjnego orzeczono z mocy art. 98 k.p.c. w związku z art. 108 § 1 i art. 391 § 1 k.p.c. Zasądzona kwota obejmuje poniesione przez stroną pozwaną opłaty od apelacji i od skargi kasacyjnej oraz wynagrodzenie pełnomocnika.