

## UZASADNIENIE

Wyrokiem zaocznym z dnia 4 kwietnia 2013 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi, VIII Wydział Cywilny w sprawie o sygnaturze akt VIII C 2776/12 z powództwa J. M. (1) i A. M. przeciwko (...) Spółce Jawnej G. P., R. P. w A. o wydanie nieruchomości i o zapłatę: **1.** nakazał pozwanej (...) Spółce Jawnej G. P., R. P. w A. wydanie powodom J. M. (1) i A. M. solidarnie lokalu użytkowego położonego na nieruchomości przy ulicy (...) w Ł., dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o numerze (...); **2.** zasądził od pozwanej (...) Spółki Jawnej G. P., R. P. w A. na rzecz powodów J. M. (1) i A. M. solidarnie kwotę 22.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 czerwca 2012 roku do dnia zapłaty; **3.** zasądził od pozwanej (...) Spółki Jawnej G. P., R. P. w A. na rzecz powodów J. M. (1) i A. M. solidarnie kwotę 3.517 zł tytułem zwrotu kosztów procesu w całości; **4.** nadał wyrokowi w punkcie 1 i 2 w stosunku do pozwanej rygor natychmiastowej wykonalności, **5.** nakazał pobrać od pozwanej (...) Spółki Jawnej G. P., R. P. w A. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi kwotę 300 zł tytułem nieuiszczonej części opłaty od pozwu. /wyrok zaoczny z dnia 4 kwietnia 2013 roku – k. 48/

Sprzeciw od powyższego wyroku zaocznego z dnia 4 kwietnia 2013 roku wniosła spółka (...) P., R. Pięłoś w likwidacji. Pozwana podniosła zarzut nieskutecznego wypowiedzenia umowy najmu tj. naruszenia art. 687 k.c. poprzez: a) nie uprzedzenie najemcy na piśmie o zamiarze wypowiedzenia umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia i nie udzielenie mu dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty zaległego czynszu, b) fakt nieistnienia na moment dojścia do wiadomości najemcy oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu stanu zwłoki z zapłatą czynszu za co najmniej 2 okresy płatności wobec wpłaty w dniu 29 sierpnia 2011 roku przez najemcę kwoty 6.000,00 złotych za miesiące IV, V i VI 2011 roku. Nadto pozwana podniosła zarzuty: - potrącenia wierzytelności przysługującej pozwanej w kwocie 200.000,00 zł z tytułu nakładu poczynionego przez pozwaną spółkę na sporną nieruchomość, z wierzytelnością przysługującą powodom w kwocie 22.000,00 zł, - brak możliwości opróżnienia lokalu przez pozwaną spółkę ze względu na uniemożliwienie dostępu do ww. nieruchomości przez powodów od początku roku 2012 a zatem faktu nie dania przez pozwaną spółkę powodu do wytoczenia powództwa w niniejszej sprawie w szczególności w zakresie żądania wydania lokalu. /sprzeciw od wyroku zaocznego – k. 59-66/

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 30 stycznia 2014 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi utrzymał w mocy w całości wyrok zaoczny wydany w dniu 4 kwietnia 2013 roku przez tenże Sąd. /wyrok z dnia 30 stycznia 2014 roku – k. 135/

Powyższe rozstrzygnięcie zostało oparte na ustaleniu, iż w dniu 10 października 2006 roku U. i J. małżeństwo M. zawarły z pozwaną spółką na czas nieokreślony umowę najmu lokalu użytkowego położonego na nieruchomości przy ulicy (...) w Ł., dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą nr (...). Strony ustaliły wysokość czynszu na kwotę 2.000 złotych, płatną do 30 dnia każdego miesiąca. W chwili zawarcia powyższej umowy właścicielem działki, na której znajdował się lokal użytkowy był wyłącznie J. M. (2). W dniu 23 sierpnia 2010 roku J. M. (2) darował swój udział we wskazanej działce gruntu po połowie powodom A. M. i J. M. (1). W ten sposób powodowie wstąpili w stosunek najmu po stronie wynajmującego. Z powodu kłopotów finansowych pozwana spółka nie płaciła na bieżąco umówionego czynszu. Z uwagi na nieuregulowanie czynszu za okres od kwietnia do czerwca 2011 roku wynajmujący pismem opatrzonym datą 18 sierpnia 2011 roku wypowiedział pozwaną umowę najmu. Z uwagi na fakt, iż przed wypowiedzeniem umowy najmu pozwana spółka nie została uprzedzona o zamiarze wypowiedzenia oraz nie wyznaczono jej dodatkowego miesięcznego terminu na zapłatę zaległego czynszu wypowiedzenie było nieskuteczne. W dniu 29 sierpnia 2011 roku pozwana spółka dokonała zapłaty zaległego czynszu za miesiące: kwiecień, maj i czerwiec 2011 roku w łącznej kwocie 6.000 złotych. W dniu 7 maja 2012 roku powodowie wezwali pozwaną do zapłaty kwoty 18.000 złotych tytułem zaległego czynszu oraz do opuszczenia nieruchomości w związku z rozwiązaniem umowy najmu. Następnie pismem z dnia 10 października 2013 roku powodowie wezwali pozwaną do zapłaty zaległego czynszu za okres od lipca 2011 roku do września 2013 roku w łącznej wysokości 54.000 złotych wraz z odsetkami, wyznaczając jej jednomiesięczny termin do uregulowania należności pod rygorem wypowiedzenia umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia. Ponieważ pozwana nie uregulowała zaległości w

zapłacie czynszu powodowie pismem z dnia 3 grudnia 2013 roku wypowiedzieli umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia.

Czyniąc powyższe ustalenia faktyczne Sąd Rejonowy na rozprawie w dniu 16 stycznia 2014 roku oddalił wnioski dowodowe pozwanej spółki na okoliczność czynionych przez nią nakładów na wynajmowany lokal użytkowy, gdyż w ocenie Sądu okoliczność ta nie miała istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Sąd Rejonowy wskazał, iż dopóki pozwana nie wyda powodom lokalu użytkowego, tak długo wynajmujący nie mogą podjąć decyzji czy ulepszenie zatrzymują, czy też żądają przywrócenia stanu poprzedniego. Tym samym zgłoszony przez pozwaną zarzut potrącenia należy uznać za przedwczesny. Ponadto Sąd I instancji wskazał, że w oparciu o przepis art. 676 k.c. najemca nie może domagać się potrącenia poczynionych na najmowaną rzecz nakładów z czynszu.

Po dokonaniu powyższych ustaleń faktycznych, Sąd Rejonowy zważył, iż powództwo zasługuje na uwzględnienie. Sąd meriti wskazał, iż z tytułu umowy najmu na pozwanej spółce ciążył obowiązek zapłaty umówionego czynszu, z którego to obowiązku pozwana nie wywiązała się, wobec czego na miesiąc maj 2012 roku zadłużenie pozwanej wyniosło 22.000 złotych. Ponieważ zgłoszony przez pozwaną zarzut potrącenia okazał się przedwczesny roszczenie powodów o zapłatę kwoty 22.000 złotych tytułem zaległego czynszu wraz z ustawowymi odsetkami należało uznać za zasadne. Sąd Rejonowy opierając się na art. art. 675 § 1 k.c. oraz art. 222 § 1 k.c., uznał także za zasadne roszczenie powodów o wydanie lokalu. Sąd argumentował, iż powodowie pismem z dnia 3 grudnia 2013 roku skutecznie wypowiedzieli pozwanej umowę najmu. Z chwilą wypowiedzenia umowy pozwana spółka władała rzeczą cudzą, będącą własnością powodów, bez podstawy prawnej. Tym samym powodom przysługiwało skuteczne roszczenie o wydanie przedmiotowego lokalu.

Apelację od powyższego wyroku Sądu Rejonowego z dnia 30 stycznia 2014 roku wywiodła strona pozwana, zaskarżając go w całości. Skarżąca podniosła szereg zarzutów naruszenia zarówno prawa procesowego jak i prawa materialnego. W pierwszej kolejności apelująca argumentowała, iż w niniejszej sprawie istotnym było ustalenie czy pozwana spółka jako najemca nieruchomości dokonała w trakcie trwania umowy najmu nakładów i jaki był ich charakter, a w konsekwencji ustalenie czy możliwe jest zgłoszenie do potrącenia wierzytelności jaka przysługuje pozwanej spółce z tytułu zwrotu nakładów z wierzytelnością powodów z tytułu czynszu najmu lokalu i jaka jest wysokość tej wierzytelności. Tym samym w ocenie skarżącej Sąd Rejonowy w sposób niezasadny oddalił wnioski dowodowe pozwanej na wskazane okoliczności, nieczyniąc zarazem żadnych ustaleń faktycznych we wskazanym zakresie. Skarżąca podniosła, że rozstrzygnięcie jakiego charakteru nakłady zostały poczynione przez nią na przedmiotową nieruchomość oraz jaka była ich wartość wymaga wiadomości specjalnych. W ocenie skarżącej Sąd I instancji błędnie przyjął, że poczynione przez nią nakłady na nieruchomości strony powodowej stanowią "ulepszenia", pomimo że pozwana w żadnym wypadku nie przyznała takiej okoliczności, co więcej w sprzeciwie od wyroku zaocznego pozwana spółka wskazała na szereg prac remontowo-budowlanych, dopiero których wykonanie umożliwiło korzystanie przez nią z przedmiotu najmu. Zdaniem skarżacej poczynione przez nią nakłady w trakcie trwania umowy najmu stanowiły nakłady konieczne, których zwrotu najemca może żądać także w czasie trwania umowy najmu oraz przed wydaniem rzeczy najętej właścicielowi. Tym samym zdaniem skarżacej istniała prawna możliwość dokonania potrącenia wierzytelności wynikającej z nakładów z wierzytelnością wynikającą z czynszu najmu.

Apelująca zarzuciła także rozstrzygnięciu Sądu Rejonowego pominięcie okoliczności, iż pozwana spółka od końca 2011 roku, nie włada faktycznie rzeczą najętą, nie mogła prowadzić tam żadnej działalności gospodarczej, gdyż powodowie zablokowali całkowicie dostęp do wynajmowanej nieruchomości. S. wskazała, że co najmniej od stycznia 2012 roku nieruchomość pozostawała w wyłącznym posiadaniu strony powodowej. Tym samym pozwana spółka nie mogła wydać rzeczy najętej, gdyż jej nie posiadała.

Apelująca podniosła również zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niewskazanie przez Sąd I instancji w treści uzasadnienia przyczyn i dowodów, na podstawie których uznał, że poczynione przez pozwaną nakłady na rzecz najętą stanowią nakłady ulepszające a nie nakłady konieczne.

Skarżąca zarzuciła ponadto naruszenie art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie. W ocenie skarżącej żądanie przez powodów kwoty czynszu najmu stanowi nadużycie prawa podmiotowego, gdyż pozwana spółka posiada wobec powodów wymagalną wierzytelność z tytułu poczynionych nakładów koniecznych na przedmiot najmu, a także z uwagi na krytyczną sytuację finansową pozwanej, która w części stanowi wynik działań powodów w postaci uniemożliwienia pozwanej dostępu do najmowanych pomieszczeń.

W konkluzji skarżąca wniosła o zmianę zakarżonego wyroku poprzez uchylenie wyroku zaocznego z dnia 4 kwietnia 2013 roku i oddalenie powództwa, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. Ponadto apelująca wniosła o zasądzenie od powodów na jej rzecz kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. /apelacja – k. 149-157/

Na rozprawie odwoławczej w dniu 17 września 2014 roku pełnomocnik pozwanej spółki oświadczył, iż popiera wniesioną apelację. Natomiast pełnomocnik powodów wniosł o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego. Ponadto pełnomocnicy stron zgodnie oświadczyli, iż nie toczyło się postępowanie o przywrócenie pozwanej posiadania spornej nieruchomości. /e-protokół rozprawy z dnia 17 września 2014 roku: 00:12:33/

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

apelacja nie jest zasadna.

Przed przystąpieniem do merytorycznego rozpoznania podniesionych w apelacji zarzutów na wstępie należy odnieść się do dwóch kwestii, a mianowicie: wszczęcia w toku niniejszego procesu postępowania likwidacyjnego w odniesieniu do pozwanej spółki oraz możliwości rozpoznania przez Sąd Okręgowy postanowienia Sądu Rejonowego wydanego na rozprawie w dniu 16 stycznia 2014 roku o oddaleniu zgłoszonych przez pozwaną spółkę wniosków dowodowych.

Ad primo jak wynika z załączonego do akt sprawy postanowienia Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, XX Wydziału Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 6 maja 2013 roku (k. 69) oraz zaświadczenia o dokonaniu wpisu (k. 70) wpisem uczynionym w dniu 6 maja 2013 roku ujawniono w Krajowym Rejestrze Sądowym – Rejestrze Przedsiębiorców, iż w stosunku do pozwanej spółki doszło do wszczęcia postępowania likwidacyjnego. Wskazany wpis miał miejsce już po wydaniu wyroku zaocznego z dnia 4 kwietnia 2013 roku. W związku z powyższym wskazać należy, iż w okresie likwidacji spółka jawna istnieje nadal (zachowuje podmiotowość prawną), może więc pozywać lub być pozwaną. Z chwilą otwarcia likwidacji zmienia się jednakże forma ustrojowa (stadialna) spółki (Kodeks spółek handlowych. Komentarz; G. Nita-Jagielski, 2014, Legalis, komentarz do art. 67 k.s.h.). Dopiero z chwilą wykreślenia spółki jawnej z KRS traci ona zdolność sądową. Utrata zdolności sądowej powoduje natomiast konieczność zawieszenia postępowania z urzędu (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 stycznia 2005 roku, sygn. akt II CK 320/05, LEX nr 186819). W toku niniejszej sprawy doszło do otwarcia postępowania likwidacyjnego w odniesieniu do pozwanej spółki, jednakże do chwili zamknięcia rozprawy odwoławczej przed Sądem Okręgowym pozwana nie została wykreślona z KRS, zatem możliwe było merytoryczne rozstrzygnięcie sprawy, niezasadnym zaś byłoby zawieszenie postępowania.

Ad secundo zgodnie z art. 380 k.p.c. na wniosek strony zakresem kognicji sądu rozpoznającego apelację mogą zostać objęte niezaskarżalne postanowienia sądu pierwszej instancji, jeżeli tylko wywarły one wpływ na treść zaskarżonego wyroku. W niniejszej sprawie apelująca podnosi, że Sąd Rejonowy niezasadnie oddalił jej wnioski dowodowe, co miało istotny wpływ na treść zapadłego rozstrzygnięcia. Zważyć jednak należy, iż wywiedziona przez pozwaną apelacja nie zawiera wprost sformułowanego wniosku o rozpoznanie wskazanego postanowienia Sądu Rejonowego o oddaleniu wniosków dowodowych wydanego na rozprawie w dniu 16 stycznia 2014 roku. Niemniej Sąd Okręgowy stanął na stanowisku, że treść argumentacji przedstawionej w apelacji poczytać należało jako wniosek o poddanie kontroli w trybie art. 380 k.p.c. orzeczenia Sądu Rejonowego. Podnieść także należy, iż bezpośrednio po wydaniu postanowienia o oddaleniu wniosków dowodowych strony pozwanej jej pełnomocnik zgłosił zastrzeżenia do protokołu w trybie 162 k.p.c.

Przechodząc do oceny prawidłowości zaskarżonego wyroku Sądu Rejonowego za bezzasadny należy uznać zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. W myśl wskazanego przepisu uzasadnienie orzeczenia powinno zawierać: wskazanie podstawy faktycznej, a mianowicie ustalenie faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów na których się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej oraz wyjaśnienie podstawy prawnej z przytoczeniem przepisów prawa. Naruszenie przepisu o sposobie uzasadnienia wyroku o tyle może stanowić przyczynę uchylecia orzeczenia, o ile uniemożliwia sądowi wyższej instancji kontrolę, czy prawo materialne i procesowe zostało należycie zastosowane. Wskazać także należy, iż sposób sporządzenia uzasadnienia orzeczenia z natury rzeczy nie ma wpływu na wynik sprawy, jako że uzasadnienie wyraża jedynie motywację wcześniej podjętego rozstrzygnięcia (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 stycznia 2010 roku, sygn. akt II UK 148/09, LEX nr 577847). W badanej sprawie pisemne motywacje zaskarżonego orzeczenia przedłożone przez Sąd Rejonowy spełniają należycie funkcję przypisaną przez ustawę temu dokumentowi sprawozdawczemu, umożliwiając odtworzenie rozumowania sądu orzekającego, które znalazło wyraz w sentencji zapadłego orzeczenia. Powyższe umożliwia dokonanie kontroli instancyjnej zaskarżonego wyroku. A skoro tak, to zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. w niniejszej sprawie nie mógł okazać się skuteczny.

Chybione są także zarzuty apelacji sprowadzające się do twierdzenia, iż Sąd Rejonowy niezasadnie przyjął, że poczynione przez pozwaną spółkę nakłady na nieruchomości powodów stanowią nakłady ulepszające, podczas gdy zdaniem skarżącej nakłady te należy uznać za konieczne, a zatem możliwe było potrącenie wierzytelności pozwanej spółki z tytułu zwrotu nakładów koniecznych z wierzytelnością powodów z tytułu czynszu najmu lokalu. Apelująca w tym kontekście podnosi, iż Sąd Rejonowy niezasadnie oddalił jej wnioski dowodowe, zgłoszone celem wykazania, iż przedmiotowe nakłady stanowiły nakłady konieczne. Odnosząc się do argumentacji apelacji w zakresie przedmiotowych zarzutów wskazać należy, że nakłady konieczne to nakłady, bez których rzecz najęta nie jest przydatna do umówionego użytku (art. 663 k.c.). Nakłady konieczne co do zasady obciążają wynajmującego (art. 662 § 1 k.c.), jednakże drobne nakłady połączone ze zwykłym użytkowaniem rzeczy obciążają najemcę (art. 662 § 2 k.c.). Za ulepszenia należy natomiast uznać wszelkie inne nakłady, to jest nakłady, których poniesienie nie wynika z chęci czy też konieczności utrzymania rzeczy najętej w stanie przydatnym do umówionego użytku. W doktrynie nakłady ulepszające definiuje się jako nakłady zwiększające w chwili wydania przedmiotu najmu jego wartość lub użyteczność z uwzględnieniem przeznaczenia danego przedmiotu, bądź też jako nadanie pożytecznych właściwości przedmiotowi najmu, mimo że bez ich nadawania przedmiot był zdalny do użytku (Kodeks cywilny. Komentarz; red. K. Osajda, 2014, Legalis, komentarz do art. 676 k.c.). Mając na uwadze powyższe zważyć należy, iż stanowisko skarżącej, działającej przez profesjonalnego pełnomocnika, odnośnie charakteru poczynionych przez nią nakładów jest niekonsekwentne. W sprzeciwie od wyroku zaocznego pozwana spółka twierdziła, iż lokal użytkowy będący przedmiotem najmu miał być przeznaczony na cele prowadzonej przez nią działalności gospodarczej w postaci produkcji dzianin i odzieży, z uwagi jednak, że przed zawarciem umowy najmu wskazany lokal służył do hodowli zwierząt, koniecznym stała się gruntowna przebudowa tego obiektu w celu doprowadzenia go do umówionego użytku. Następnie w treści sprzeciwu pozwana podnosi, iż charakter „ulepszeń” i „nakładów” czyni niemożliwym przywrócenie stanu poprzedniego, a zatem pozwana spółka postrzega dokonane przez siebie nakłady jako ulepszenia, gdyż odnosząc się do kwestii przywrócenia stanu poprzedniego wyraźnie nawiązuje do art. 676 k.c., który stanowi o nakładach ulepszających. Tym samym nie sposób zgodzić się z apelującą, iż Sąd I instancji w sposób nieuprawniony przyjął, że dokonane nakłady stanowią nakłady ulepszające, gdyż sama pozwana w sprzeciwie od wyroku zaocznego w sposób dorozumiany traktuje poczynione nakłady jako ulepszenia. Jednakże bez względu na powyższe Sąd Okręgowy zważył, iż rozstrzygnięcie czy poczynione przez skarżącą nakłady stanowią nakłady konieczne czy też ulepszenia pozostaje irrelevantne dla wyniku niniejszej sprawy. Rację ma Sąd Rejonowy, że w przypadku zakwalifikowania dokonanych przez pozwaną nakładów na przedmiot najmu jako nakładów ulepszających wysunięty przez stronę pozwaną zarzut potrącenia należy uznać za co najmniej przedwczesny. Zgodnie z ugruntowanym orzecznictwem Sądu Najwyższego roszczenie najemcy o zwrot wartości ulepszeń powstaje dopiero po pojawieniu się dwóch zdarzeń: zwrotu przedmiotu najmu i wykonaniu przez wynajmującego prawa wyboru określonego w art. 676 k.c. (zatrzymanie ulepszeń za zapłatę ich wartości albo przywrócenie stanu poprzedniego przedmiotu najmu) (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 lipca 2010 roku, sygn. akt II CSK 85/10, LEX nr 602686). Ponieważ przedmiot najmu nie został zwrócony powodom

zarzut potrącenia jest przedwczesny. Ponadto zauważyć należy, iż w piśmie procesowym z dnia 11 grudnia 2013 roku (data wpływu) powodowie, działający przez profesjonalnego pełnomocnika, oświadczyli, iż nie chcą zatrzymać dla siebie jakichkolwiek ulepszeń dokonanych przez pozwaną (k. 121). Co więcej, jak słusznie zwrócił uwagę Sąd I instancji, na podstawie art. 676 k.c. najemca nie może domagać się potrącenia poczynionych na najmowaną rzecz nakładów z czynszu (wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 3 lipca 1997 roku, sygn. akt I ACa 137/97, Apel.-Lub. 1998/2/8). Jeżeli natomiast uznamy, iż poczynione przez skarżącą nakłady na przedmiot najmu stanowią nakłady konieczne to należy dojść do wniosku, że pozwana spółka nie posiada wobec powodów żadnej wymagalnej wierzytelności z tego tytułu, tym samym podniesiony przez nią zarzut potrącenia jest chybiony. W myśl bowiem art. 662 § 1 k.c. wynajmujący powinien wydać najemcy rzecz w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać ją w takim stanie przez czas trwania najmu. Przepis ten zawiera normę o charakterze dyspozytywnym, co pozwala stronom na odmiennie uregulowanie w umowie materii objętej jego regulacją. Można zatem umówić się o wynajęcie rzeczy wadliwej i obciążyć jej naprawą najemcę. Okolicznością podstawową jest jednak wiedza najemcy o stanie rzeczy w chwili jej wydania i zgodny zamiar stron nawiązania takiego właśnie stosunku prawnego. Jeżeli zatem strony odmiennie uregulowały łączący je stosunek prawny niż to wynika z art. 662 § 1 k.c. najemca dokonujący nakładów koniecznych na rzecz nie uzyska zwrotu ich wartości od wynajmującego (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 czerwca 2008 roku, sygn. akt II CSK 69/08, LEX nr 548800; wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 16 marca 2011 roku, sygn. akt VI ACa 852/10, G.Prawna TPwF (...)). Przenosząc powyższe uwagi na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, iż zgodnie z twierdzeniami pozwanej, zawartymi w apelacji elementem charakterystycznym łączącej strony umowy najmu było to, że wynajmujący oferował lokal wymagający remontu i adaptacji do celów gospodarczych zakładanych przez pozwaną. Skarżąca miała świadomość złego stanu technicznego lokalu i konieczności przeprowadzenia w nim remontu i adaptacji na potrzeby planowanej działalności. Wskazać w tym miejscu należy na § 4 łączącej strony umowy najmu, który stanowi, że do obowiązków najemcy należy utrzymanie lokalu w należytych stanie (k. 10). Skoro zatem strony uczyniły przedmiotem umowy lokal, który nie miał cechy przydatności do umówionego użytku, to znaczy, że wyłączają funkcjonowanie w łączącym je stosunku najmu przepisu art. 662 § 1 k.c. Tym samym wszelkie nakłady konieczne obciążają pozwaną spółkę, która nie może domagać się zwrotu ich wartości od powodów. Reasumując: chybione są zarzuty apelacji sprowadzające się do twierdzenia, że możliwe było potrącenie wierzytelności pozwanej spółki z tytułu zwrotu nakładów koniecznych z wierzytelnością powodów z tytułu czynszu najmu lokalu. Wbrew twierdzeniom skarżącej w niniejszej sprawie nie istniała konieczność prowadzenia postępowania dowodowego na okoliczność czy i w jakiej wysokości pozwana spółka dokonała nakładów na przedmiot najmu oraz czy były to nakłady konieczne czy też ulepszenia. W ocenie Sądu Okręgowego wskazana okoliczność pozostaje bez znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, bowiem jeżeli przyjmiemy, iż poczynione przez skarżącą nakłady stanowią ulepszenia to zgłoszony przez nią zarzut potrącenia należy uznać za co najmniej przedwczesny. Natomiast w sytuacji, gdy uznamy poczynione nakłady za konieczne to zgodnie z łączącym strony stosunkiem prawnym obciążają one pozwaną spółkę, nie zaś powodów.

Za całkowicie niezrozumiałe należy natomiast uznać zarzuty apelacji jakoby Sąd Rejonowy całkowicie pominął okoliczność, iż wynajęty lokal co najmniej od stycznia 2012 roku pozostawał w wyłącznym posiadaniu powodów i tym samym pozwana spółka nie mogła wydać rzeczy najętej, gdyż jej nie posiadała. Wskazać należy, że na rozprawie w dniu 16 stycznia 2014 roku pełnomocnik pozwanej spółki oświadczył, iż przedmiotowa nieruchomość nie została zwrócona powodom (k. 126). Obecny zaś na tym terminie rozprawy likwidator pozwanej spółki (...) nie sprostował ani też nie odwołał wskazanego oświadczenia. Nadto, pozwana przyznała, że na przedmiotowej nieruchomości pozostały jej maszyny oraz wyposażenie biur. W tym stanie nie sposób dopatrzeć się błędu w ustaleniach faktycznych Sądu Rejonowego, który przyjął, że rzecz najęta nie została zwrócona powodom. W tym kontekście należy uznać za prawidłowe postanowienie Sądu Rejonowego o oddaleniu wniosku o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadków R. P. (2) i P. P. (2) na okoliczność braku dostępu pozwanej spółki do wynajmowanego lokalu, gdyż okoliczność, że rzecz najęta nie została zwrócona powodom w istocie nie była już sporna między stronami. Zważyć należy także, że na rozprawie odwoławczej w dniu 17 września 2014 roku pełnomocnicy stron zgodnie oświadczyli, że nie toczyło się postępowanie o przywrócenie posiadania spornej nieruchomości. Zatem należy przyjąć, iż nawet jeśli powodowie

blokowali pozwaną w jakikolwiek sposób dostęp do wynajętego lokalu, to jak słusznie zauważył Sąd Rejonowy skarżąca spółka nie była zainteresowana dalszym korzystaniem z przedmiotowego lokalu.

Nietrafny jest także zarzut naruszenia art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie. Podstawy do zastosowania art. 5 k.c. nie można doszukiwać się jedynie w ciężkiej sytuacji finansowej pozwaną. Bezkrytyczne stosowanie art. 5 k.c. w każdej sytuacji gdy dłużnik, będący spółką prawa handlowego, nie spełnia ciężącego na nim świadczenia ze względu na kłopoty finansowe może mieć trudne do przewyższenia skutki dla pewności obrotu gospodarczego. Podmioty gospodarcze powinny dochowywać zawieranych przez nich umów oraz regulować na bieżąco swoje zobowiązania finansowe. Co więcej stosując art. 5 k.c. należy mieć na względzie także słuszne interesy strony przeciwnej. Ponadto wskazać należy, że zgodnie z ugruntowanym stanowiskiem doktryny i judykatury osoba, która sama pozostaje w niezgodzie z zasadami współżycia społecznego, nie może skutecznie zwalczać uprawnień przysługującego powodowi zarzucając naruszenie art. 5 k.c. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 lutego 1967 roku, sygn. akt III CR 383/66, LEX nr 6116). W niniejszej sprawie pozwana spółka nie płaciła na bieżąco umówionego czynszu, tym samym skarżąca pozostaje w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego, które nakazują regulowanie zaciągniętych zobowiązań.

Mając powyższe na uwadze, wobec bezzasadności zarzutów sformułowanych w apelacji oraz nieujawnienia okoliczności, które winny być uwzględnione w toku postępowania drugoinstancyjnego z urzędu, Sąd Okręgowy oddalił apelację w oparciu o art. 385 k.p.c., jako bezzasadną.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł zgodnie z wyrażoną w art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. zasadą odpowiedzialności za wynik sporu zasądzając od (...) Spółki Jawnej G. P., R. P. w likwidacji z siedzibą w S., gm. A. na rzecz J. M. (1) i A. M. solidarnie kwotę 1.200,00 złotych. Na kwotę tę złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika powodów w postępowaniu odwoławczym ustalone w oparciu o § 6 pkt 5 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 461).