

Sygn. akt VII AGa 1379/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 grudnia 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie Wydział VII Gospodarczy w składzie:

Przewodniczący: Sędzia SA Jolanta de Heij-Kaplińska

Sędziowie: SA Magdalena Sajur – Kordula

SO del. Tomasz Szczurowski

Protokolant: protokolant sądowy Błażej Mokrski

po rozpoznaniu w dniu 18 listopada 2019 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K.

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w W.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 3 sierpnia 2017 r., sygn. akt XVI GC 604/15

I. oddala apelację;

II. zasądza od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K. na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. kwotę 8 100 zł (osiem tysięcy sto złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Jolanta de Heij-Kaplińska Magdalena Sajur – Kordula Tomasz Szczurowski

Sygn. akt VII AGa 1379/18

UZASADNIENIE

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K. wystąpił z pozwem, w którym domagał się zasądzenia od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. następujących kwot:

405 900,00 zł z ustawowymi odsetkami od 19 października 2013 roku do dnia zapłaty tytułem kary umownej za odstąpienie od umowy najmu z winy pozwanego,

61 500,00 zł z ustawowymi odsetkami od 19 października 2013 roku do dnia zapłaty tytułem zwrotu kosztów wykonania projektu,

73 800 zł z ustawowymi odsetkami od 28 lutego 2015 roku do dnia zapłaty tytułem zwrotu kosztów wykonania prac adaptacyjnych,

2 337,00 zł z ustawowymi odsetkami od 28 lutego 2015 roku do dnia zapłaty tytułem zwrotu kosztów wykonania nagłośnienia,

9 423,03 zł z ustawowymi odsetkami od 28 lutego 2015 roku do dnia zapłaty tytułem zwrotu kosztów wykonania okablowania systemu dozoru wizyjnego,

8 102,96 zł z ustawowymi odsetkami od 28 lutego 2015 roku do dnia zapłaty tytułem zwrotu kosztów wykonania instalacji alarmowej

oraz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód wyjaśnił, że zawarł z M. W. umowę najmu lokalu użytkowego znajdującego się w B. przy ul. (...) w centrum handlowym (...). W lokalu powód zamierzał prowadzić działalność handlową w zakresie sprzedaży kosmetyków, perfum, chemii domowej, środków czystości, odżywek dla dzieci, artykułów spożywczych, przemysłowych i farmaceutycznych. W umowie wynajmujący zobowiązał się przeprowadzić prace adaptacyjne i wydać lokal powodowi najpóźniej do 30 września 2013 roku. W dniu 2 sierpnia 2013 roku M. W. sprzedał lokal pozwanej, który pismem z dnia 24 września 2013 roku wezwał powoda do odbioru lokalu. W dniu 30 września 2013 roku przedstawiciel powoda stwierdził, że pomimo upływu terminu do wydania lokalu, jego stan techniczny nie pozwala na odebranie lokalu. W związku z powyższym pismem z dnia 4 października 2013 roku powód odstąpił od umowy najmu. Zgodnie z postanowieniami umowy w przypadku odstąpienia od umowy przez powoda z winy pozwanego, powodowi przysługiwała kara umowna w wysokości 6-miesięcznego czynszu. Ponadto wobec braku przekazania lokalu pozwany powinien ponieść koszty poniesione przez powoda w związku z zaadaptowaniem go na swoje potrzeby, tj. koszty wykonania projektu, prac adaptacyjnych oraz koszt zakupu i zamontowania instalacji nagłaśniającej, systemu dozoru wizyjnego i systemu alarmowego.

W odpowiedzi na pozew (...) wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na jego rzecz od powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Pozwany podniósł, że pierwszy wypowiedział umowę najmu w dniu 3 października 2013 roku, a tymczasem oświadczenie powoda o odstąpieniu od umowy dotarło do wiadomości pozwanego w dniu 9 października 2013 roku. Ponadto wskazał, że to M. W. powinien być adresatem żądań dotyczących zwrotu kosztów związanych z zaadaptowaniem lokalu na potrzeby powoda, gdyż był wykonawcą robót, a nie pozwany. Jednocześnie pozwany zaprzeczył jakoby nie był gotowy do wydania lokalu.

W piśmie z dnia 5 kwietnia 2016 roku powód wniósł o zawiadomienie o toczącym się postępowaniu (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. i powiadomieniu ich o możliwości wstąpienia do udziału w sprawie w charakterze interwenienta ubocznego. Sąd Okręgowy 8 lipca 2016 roku zawiadomił o toczącym się postępowaniu oraz o możliwości wstąpienia do sprawy w charakterze interwenienta ubocznych, ale zawiadomieni nie wzięli udziału w sprawie.

Wyrokiem z dnia 3 sierpnia 2017 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K. przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w W. o zapłatę i zasądził od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K. na rzecz pozwanego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. kwotę 7 217,00 zł (siedem tysięcy dwieście siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Powyższy wyrok został wydany na podstawie następujących ustaleń faktycznych i rozważań prawnych:

W dniu 14 sierpnia 2012 roku (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K. (dalej (...)) jako najemca i M. W. jako wynajmujący zawarli umowę najmu części powierzchni parterowej budynku posadowionego na nieruchomości położonej w B. przy ulicy (...), która to część w chwili zawarcia umowy miała powierzchnię około 420 m² oraz miejsca do załadunku i rozładunku towarów wraz ze wszystkimi ich przynależnościami i częściami

składowymi. W umowie ustalono, że najemca będzie wykorzystywał przedmiot najmu na cele związane z zamierzoną działalnością handlową w zakresie sprzedaży kosmetyków, perfum, chemii domowej, środków czystości, odżywek dla dzieci, artykułów spożywczych, wyrobów alkoholowych, karm dla zwierząt, artykułów przemysłowych, prasy, książek, kwiatów, produktów farmaceutycznych, leków oraz usług: fryzjerskich, kosmetycznych, optycznych oraz prowadzenia apteki (§ 1 pkt 1.4). Na podstawie umowy najemca był zobowiązany do płacenia co miesiąc czynszu w wysokości 55 000,00 zł netto za całą powierzchnię (§ 2 pkt 2.1).

Strony uzgodniły ponadto, że na podstawie wytycznych najemcy i zatwierdzonej przez wynajmującego koncepcji architektonicznej oraz rozmieszczenia logo najemcy na elewacjach zewnętrznych, wynajmujący wykona projekt budowlany, w oparciu o który w lokalu przeprowadzi prace adaptacyjne. Z tytułu wykonania tych prac wynajmujący otrzyma od najemcy wynagrodzenie w kwocie 600 000,00 zł netto, z tym że kwota 540 000,00 zł będzie płatna w terminie 14 dni od dnia przekazania lokalu najemcy (§ 1 pkt 1.6 i 1.11).

Zgodnie z umową przedmiot najmu powinien zostać wydany najemcy w terminie do dnia 31 marca 2013 roku, z tym że wynajmujący powinien poinformować najemcę o terminie wydania z 14-dniowym wyprzedzeniem. Jeżeli najemca nie stawi się w terminie wydania, wówczas wynajmujący wyznaczy nowy termin wydania, a gdyby najemca nie stawił się również i w tym terminie, wynajmujący będzie uprawniony do jednostronnego wydania lokalu (§ 1 pkt 1.16). Jeżeli to wynajmujący nie wyda lokalu najemcy w terminie do 31 marca 2013 roku, to wówczas najemca będzie uprawniony do odstąpienia od umowy i do żądania zapłaty kary umownej w wysokości 6-miesięcznego czynszu w terminie 14 dni od dnia złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy (§ 1 pkt 1.17). W dniu 17 maja 2013 roku strony zawarły aneks nr (...) do umowy najmu, w którym określiły, iż wydanie przedmiotu najmu nastąpi nie później niż 30 września 2013 roku.

Sąd Okręgowy ustalił, że w wyniku zmian podmiotowych w miejsce wynajmującego – M. W. wstąpił (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.. W dniu 2 sierpnia 2013 roku pomiędzy (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. a (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. (dalej (...)) została zawarta umowa przeniesienia własności prawa wieczystego użytkowania gruntu i prawa własności budynków posadowionych na nieruchomości położonej w B. przy ulicy (...) i ulicy (...). Tego samego dnia (...) poinformował (...) o nabyciu prawa własności i wstąpieniu w miejsce (...) sp. z o.o. do umowy najmu z dnia 14 sierpnia 2012 roku (odpis z księgi wieczystej nr (...)).

Pismem z dnia 24 sierpnia 2013 roku (...) poinformował (...), że lokal został przygotowany zgodnie z wymaganiami najemcy i prosi o spotkanie na terenie obiektu w celu przekazania lokalu oraz wskazał, że osobą odpowiedzialną z jego strony za przekazanie lokalu będzie J. B.. Pismo doszło do wiadomości (...) w dniu 27 września 2013 roku.

Według ustaleń Sądu Okręgowego nie doszło do wydania lokalu w dniu 30 września 2013 roku, jednakże przedstawiciele (...) i M. C. F. i B. K. nadal kontaktowali się ze sobą i ustalili rodzaj prac, które należy przeprowadzić, aby lokal odpowiadał standardom oczekiwanym przez (...), ponieważ prace te nie były zakończone. Ustalono również nowy termin odebrania lokalu na dzień 7 października 2013 roku. Ustalenia nowego terminu wydania lokalu dokonali przedstawiciele (...) i M. W., o których to ustaleniach (...) został poinformowany pismem z dnia 4 października 2013 roku.

Pismem z 4 października 2013 roku, doręczonym (...) w tym samym dniu, (...) poinformował, że w związku z brakiem wydania przedmiotu najmu do 30 września 2013 roku, zgodnie z procedurą opisaną w § 1 pkt 1.16 umowy, (...) odstępuje od umowy na podstawie § 1 pkt 1.17 ze skutkiem natychmiastowym oraz jednocześnie wezwał (...) do zapłaty kwoty stanowiącej równowartość 6-miesięcznego czynszu, tj. 300 000,00 zł tytułem kary umownej oraz 50 000,00 zł tytułem zwrotu kosztów wykonania projektu, w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisma. Z kolei pismem z dnia 3 października 2013 roku doręczonym (...) w dniu 7 października 2013 roku (...) oświadczył, że wobec braku odebrania przedmiotu najmu wypowiada umowę najmu z zachowaniem ustawowego terminu na podstawie art. 678 § 1 k.c. Tego samego dnia powyższe oświadczenie (...) przesłało pocztą elektroniczną na adres (...)

Sąd Okręgowy ustalił, że w dniu 20 listopada 2013 roku odbyło się spotkanie przedstawicieli (...) i (...), na którym rozważano sposoby ugodowego zakończenia sporu powstałego pomiędzy stronami. Wydanie lokalu (...) nie było już

możliwe, ponieważ został wynajęty innemu podmiotowi. Dlatego też prezes (...) W. L. zaproponował (...) możliwość wynajęcia lokalu użytkowego w innych budynkach należących do spółki i położonych na terenie kraju. Jednakże żadna z przedstawionych propozycji nie znalazła uznania (...). Pismem z 9 lutego 2015 roku (...) wezwał (...) do zapłaty następujących kwot:

300 000,00 zł tytułem kary umownej za odstąpienie od umowy najmu z winy pozwanego,

50 000,00 zł tytułem zwrotu kosztów wykonania projektu,

60 000,00 zł tytułem zwrotu kosztów wykonania prac adaptacyjnych,

150 000,00 zł tytułem zwrotu kosztów zamówienia, transportu i zamontowania mebli oraz wyposażenia,

1 900,00 zł tytułem zwrotu kosztów instalacji nagłośnienia,

7 661,00 zł tytułem zwrotu kosztów instalacji C.,

6 587,77 zł tytułem zwrotu kosztów wykonania instalacji alarmowej,

2 150,00 zł tytułem zwrotu kosztów instalacji informatycznej.

Wezwanie pozostało bez odpowiedzi ze strony (...).

Sąd Okręgowy dokonał ustaleń faktycznych na podstawie zgromadzonych dokumentów prywatnych, zeznań świadków: A. S., C. F., M. G. i R. K. jak również przesłuchania działającego w charakterze pozwanego- W. L.. W ocenie Sądu odpisy dokumentów prywatnych i wydruki wiadomości e-mail zasługiwały na wiarę. Ich wiarygodność nie była kwestionowana przez strony niniejszego postępowania, a Sąd nie znalazł podstaw by czynić to z urzędu.

Sąd Okręgowy ocenił zeznania świadków A. S., C. F. i R. K. jako wyważone i konsekwentne, a przede wszystkim łącznie tworzące uzupełniającą się wzajemnie spójną całość, która dała pełny obraz stosunków panujących pomiędzy stronami przed i po wypowiedzeniu umowy najmu. Sąd Okręgowy nie znalazł również podstaw do zakwestionowania wiarygodności zeznań świadka M. G., które dotyczyły faktu odbierania przez nią korespondencji w imieniu pozwanego oraz odebrania pisma z 4 października 2013 roku zawierającego oświadczenie powoda o odstąpieniu od umowy najmu. Zeznania były bowiem logiczne i precyzyjne oraz znajdowały odzwierciedlenie w materiale dowodowym w postaci dokumentów, z których wynikało, że korespondencja kierowana na adres pozwanego wskazany w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego była odbierana przez świadka, a następnie przekazywana osobom uprawnionym do reprezentowania spółki.

Zeznania działającego w charakterze pozwanego W. L. niewiele wniosły do istotnej części dla rozstrzygnięcia sprawy. Reprezentant pozwanego potwierdził fakt odbycia spotkania w listopadzie 2013 roku, na którym zaproponował przedstawicielom powoda możliwość wynajęcia innego lokalu w budynkach stanowiących własność spółki. Przyznał również, że po upływie miesiąca od daty, w której lokal miał być wydany powodowi, podpisał umowę najmu na ten lokal z innym podmiotem, spółką (...). Sąd Okręgowy nie znalazł żadnych podstaw do zakwestionowania wiarygodności zeznań w tym zakresie. Wątpliwości Sądu Okręgowego wzbudziły zeznania W. L. w części, w której twierdził, że nie mógł skontaktować się z przedstawicielami powoda, jak również, że otrzymał informacje, iż powodowa spółka wycofuje się z prowadzenia drogerii na terenie Polski, co miało świadczyć o braku chęci kontynuowania umowy najmu przez pozwanego. Tymczasem z zeznań świadków przesłuchanych w sprawie, w szczególności A. S. wynikało, że świadek miał telefoniczny kontakt z przedstawicielami pozwanego. Ponadto z dokumentów w postaci korespondencji mailowej i zeznań świadka C. F. wynika, że powód był zainteresowany prowadzeniem działalności gospodarczej w spornym lokalu jeszcze w pierwszych dniach października. Zdaniem Sądu Okręgowego trudno było uznać w świetle tych dowodów, że powodowa spółka unikała kontaktu z pozwanym ze względu na brak zamiaru odebrania lokalu.

Sąd Okręgowy ograniczył dowód z przesłuchania stron jedynie do przesłuchania przedstawiciela strony pozwanej. Pełnomocnik powoda oświadczył, że nie wnosi o przesłuchanie przedstawiciela powoda, gdyż członkowie zarządu powodowej spółki nie posiadają informacji na temat faktów istotnych dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Sąd Okręgowy oddalił wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków M. W. i J. B. zgłoszony w piśmie z dnia 5 kwietnia 2016 roku jako spóźniony. Wskazani świadkowie mieli złożyć zeznania na okoliczność ustaleń z powodem w zakresie odbioru lokalu i gotowości do wydania lokalu powodowi, a zatem na okoliczności od początku kwestionowane przez powoda. Sąd Okręgowy uznał, że pozwany powinien złożyć wniosek najpóźniej w odpowiedzi na pozew, a brak wniosku uzasadniało jego oddalenie na podstawie art. 217 k.p.c. jako spóźnionego. Przeprowadzenie dowodu niewątpliwie spowodowałoby przedłużenie postępowania z uwagi na konieczność wyznaczenia dodatkowego terminu na przesłuchanie wskazanych świadków.

Sąd Okręgowy przypomniał, że powód dochodził od pozwanego zapłaty następujących kwot:

405 900,00 zł z ustawowymi odsetkami od 19 października 2013 roku do dnia zapłaty tytułem kary umownej za odstąpienie od umowy najmu z winy pozwanego,

61 500,00 zł z ustawowymi odsetkami od 19 października 2013 roku do dnia zapłaty tytułem zwrotu kosztów wykonania projektu,

73 800 zł z ustawowymi odsetkami od 28 lutego 2015 roku do dnia zapłaty tytułem zwrotu kosztów wykonania prac adaptacyjnych,

2 337,00 zł z ustawowymi odsetkami od 28 lutego 2015 roku do dnia zapłaty tytułem zwrotu kosztów wykonania nagłośnienia,

9 423,03 zł z ustawowymi odsetkami od 28 lutego 2015 roku do dnia zapłaty tytułem zwrotu kosztów wykonania okablowania systemu dozoru wizyjnego,

8 102,96 zł z ustawowymi odsetkami od 28 lutego 2015 roku do dnia zapłaty tytułem zwrotu kosztów wykonania instalacji alarmowej.

Sąd Okręgowy wskazał, że podstawą prawną roszczeń powoda były postanowienia umowy najmu z dnia 14 sierpnia 2012 roku zawartej z M. W. poprzednikiem prawnym pozwanego. Zgodnie z przepisem art. 678 § 1 k.c. w razie zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu nabywca wstępuje w stosunek najmu na miejsce zbywcy; może jednak wypowiedzieć najem z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia. Sąd Okręgowy za bezsporną okoliczność między stronami wskazał wstąpienie pozwanego na mocy wskazanego przepisu w miejsce zbywcy do umowy najmu z dnia 14 sierpnia 2012 roku. Stanowiska stron różniły się natomiast odnośnie tego, czy powód (winno być pozwany) wstąpił we wszystkie postanowienia umowy, czy też tylko te bezpośrednio związane z umową najmu, bowiem umowa zawierała także postanowienia charakterystyczne dla umowy o roboty budowlane.

Zgodnie z brzmieniem art. 353¹ k.c. strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego. Strony mają zatem możliwość wyboru sposobu ukształtowania łączącego je stosunku prawnego jako umowy nazwanej, stypizowanej w kodeksie cywilnym, umowy nienazwanej albo umowy mieszanej - łączącej w sobie elementy umów nazwanych i nienazwanych. Biorąc pod uwagę sposób ukształtowania stosunku prawnego łączącego powoda z pozwanym Sąd Okręgowy zaznaczył, iż stosunek ten łączył w sobie elementy ujętej w kodeksie cywilnym umowy najmu, jak i umowy o roboty budowlane. Tymczasem z regulacji przepisu art. 678 § 1 k.c. wynika ochrona najemcy w zakresie uprawnień dotyczących korzystania z rzeczy, które w związku ze zbyciem rzeczy najętej mogą być realizowane w stosunku do nabywcy. Z tej perspektywy przepis art. 678 §1 k.c. jest wyrazem rozszerzonej skuteczności praw względnych najemcy przez upodobnienie ich do praw rzeczowych i w konsekwencji przyznania im skuteczności wobec każdego właściciela rzeczy najętej (tak H. Ciepła (w:) J. Gudowski, Komentarz, t. III, cz. 2, 2013, uwagi do art. 678 k.c.; J. Panowicz-Lipska (w:) System prawa prywatnego, t. 8, s. 46). Z uwagi na szczególny charakter

omawianej regulacji zdaniem Sądu Okręgowego nie może ona być rozszerzana na inne stosunki zobowiązaniowe, w tym przypadku wynikające z umowy o roboty budowlane. Dlatego też w części dotyczącej zaadaptowania lokalu na potrzeby powoda, odpowiedzialności za prawidłowe wykonanie adaptacji oraz za zapłatę wynagrodzenia, stronami umowy z dnia 14 sierpnia 2012 roku nadal pozostał powód i M. W..

Z materiału dowodowego w postaci korespondencji prowadzonej pomiędzy przedstawicielem powoda i M. C. F. i B. K. oraz z pisma z dnia 4 października 2013 roku wynika, że również powód i M. W. uważali, że po zbyciu prawa wieczystego użytkowania gruntu i prawa własności nieruchomości na rzecz (...), umowa o roboty budowlane wiąże (...) i M. W., a nie (...) i (...). Sąd Okręgowy odwołał się do jednoznacznej treści w/w pisma, w którym M. W. pisze „ponownie informujemy, że z końcem września br. zakończyliśmy remont prowadzony na nieruchomości położonej w B. przy ulicy (...). Na prośbę firmy (...) Sp. z o.o., jako termin protokolarnego przekazania lokalu najemcy został wskazany 7 października 2013 roku, o czym informowaliśmy Państwa w dniu 23 września br. Tym samym prosimy o stawiennictwo przedstawiciela (...) sp. z o.o. w wyżej wymienionym terminie celem uczestnictwa w przekazaniu lokalu spółce (...) Sp. z o.o.”. Fakt ten znalazł również odzwierciedlenie w zeznaniach C. F., który stwierdził „Pan K. mówił mi, że zmienił się właściciel, ale umowa obowiązuje dalej”, „Po zmianie właściciela lokalu pan K. nadal prowadził prace nadzorcze nad adaptacją lokalu” (k.270). Podsumowując Sąd Okręgowy uznał, że pozwany wszedł w miejsce zbywcy jedynie w zakresie postanowień dotyczących umowy najmu, a zatem zgodnie z przepisami kodeksu cywilnego ponosi odpowiedzialność za niezrealizowane przed zbyciem przedmiotu najmu wydanie i utrzymanie przedmiotu najmu w stanie przydatnym do umówionego użytku zgodnie z art. 662 k.c., wystąpienie przed tym zbyciem wad rzeczy najętej powodujących odpowiedzialność z tytułu rękojmi na podstawie art. 664 k.c., jak również za rozliczenie dokonanych przed tym zbyciem ulepszeń objętych uregulowaniem art. 676 k.c. (zob. J. Jezioro (w:) E. Gniewek, Komentarz, 2006, s. 1087–1088; W. Koczara, A. Brzoza, Przejście..., s. 10–15; a także uchwałę SN (7) z dnia 30 września 2005 r., III CZP 50/05, OSNC 2006, nr 3, poz. 40 i wyrok SN z dnia 21 stycznia 1971 r., II CR 605/70, OSP 1971, z. 12, poz. 228).

Sąd Okręgowy rozważał stanowiska stron (i) powoda, zgodnie z którym powód jest uprawniony do dochodzenia roszczeń opisanych w pozwie, albowiem skutecznie odstąpił od umowy najmu na podstawie pkt 1.17 umowy, w myśl którego najemca był uprawniony do odstąpienia od umowy jeżeli wynajmujący nie wyda przedmiotu najmu w terminie do 30 września 2013 roku. Zdaniem powoda lokal w dniu 30 września 2013 roku nie nadawał się do odbioru, albowiem nie zostały zakończone prace adaptacyjne. Dlatego też pismem z dnia 4 października 2013 roku, doręczonym pozwanemu w tym samym dniu, odstąpił od umowy; (ii) pozwany twierdził, że był gotowy do wydania lokalu powodowi, ten jednak nie stawiał się na termin wydania lokalu i w związku z tym na podstawie art. 678 § 2 k.c. wypowiedział umowę najmu z zachowaniem ustawowego terminu, które to wypowiedzenie doręczył powodowi pocztą elektroniczną w dniu 3 października 2013 roku, a pocztą tradycyjną w dniu 7 października 2013 roku.

W oparciu o stan faktyczny ustalony w sprawie Sąd Okręgowy uznał, że pozwany skutecznie doręczył powodowi oświadczenie o wypowiedzeniu umowy 7 października 2013 roku, kiedy to przesyłka zawierająca oświadczenie została odebrana przez powoda (zpo k.147). Wbrew twierdzeniom pozwanego, wysłanie wypowiedzenia pocztą elektroniczną na adres (...), nie było skuteczne i nie mogło wywrzeć skutków prawnych. Sąd Okręgowy zaznaczył, że nie jest to adres do korespondencji wskazany przez powoda w umowie, ani w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego jako adres do doręczeń, nie jest to również adres, którym powód posługiwałby się w korespondencji z pozwanym. W tym stanie rzeczy wysłanie oświadczenia o wypowiedzeniu umowy na w/w adres nie było skuteczne i nie wywarło skutku w postaci wypowiedzenia umowy najmu.

Sąd Okręgowy rozważał, czy powód skutecznie doręczył pozwanemu oświadczenie o odstąpieniu od umowy, a jeśli tak, to czy zaistniały podstawy faktyczne i prawne do złożenia takiego oświadczenia woli. Z dowodów zgromadzonych w sprawie wynikało, że pismo zawierające oświadczenie powoda o odstąpieniu od umowy zostało odebrane przez M. G., osobę upoważnioną do odbioru korespondencji w imieniu pozwanego. Pozwany zaprzeczał temu, jakoby M. G. była upoważniona do odbioru korespondencji w jego imieniu. Jednakże w oparciu o dokumenty i zeznania świadków Sąd ustalił, że pismo zawierające oświadczenie o odstąpieniu od umowy najmu zostało doręczone na adres siedziby pozwanej spółki tj. ul. (...) w W., ujawniony w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego oraz wskazywany jako adres do korespondencji przez samego pozwanego. Sąd Okręgowy zaznaczył, że przedstawiciel

powoda A. S. wręczył pismo osobie, która oświadczyła, że jest uprawniona do odbioru korespondencji w imieniu spółki tj. M. G.. Przesłuchana na rozprawie w dniu 24 kwietnia 2017 roku M. G. wyjaśniła, że nie dysponowała pisemnym upoważnieniem do odbioru korespondencji w imieniu pozwanego, jednakże faktycznie stale odbierała korespondencję adresowaną do spółki pochodzącą od podmiotów prywatnych, sądów i organów administracji państwowej. Następnie kontaktowała się telefonicznie z przedstawicielami pozwanej, którzy osobiście lub przez kuriera odbierali od niej przesyłki. Pozwana spółka nigdy nie kwestionowała jej uprawnień do odbierania korespondencji. Z zeznań świadka wynikało również, że odbieranie korespondencji przez przedstawicieli pozwanej spółki pod w/w adresem nie było możliwe, gdyż spółka nie miała tam faktycznie siedziby. Pod wskazanym adresem nie było biura, ani na stałe żadnego pracownika pozwanej spółki lub innej osoby dysponującej pisemnym upoważnieniem do odbioru korespondencji. Dodatkowo Sąd Okręgowy zaznaczył, że pismo z dnia 14 listopada 2013 roku stanowiące zaproszenie przedstawicieli pozwanego na spotkanie w celu ugodowego rozwiązania sporu powstałego pomiędzy stronami zostało również odebrane przez M. G., a przedstawiciele pozwanego brali udział w spotkaniu w dniu 20 listopada 2013 roku, a zatem pismo dotarło do ich wiadomości. Reasumując, Sąd Okręgowy uznał, że powód wykazał, iż oświadczenie woli doszło do pozwanego w taki sposób, że mógł zapoznać się z jego treścią, czyli zgodnie z treścią art. 61 § 1 k.c. określającego chwilę złożenia oświadczenia woli.

W tej sytuacji Sąd Okręgowy przeszedł do badania zasadności odstąpienia od umowy przez powoda na podstawie pkt 1.17, zgodnie z którym najemca był uprawniony do odstąpienia od umowy w razie niewydania przez wynajmującego przedmiotu najmu w terminie do 30 września 2013 roku. Oświadczenie o odstąpieniu powinno być złożone w terminie do 30 listopada 2013 r. (pkt 1.17, aneks § 4). W piśmie z dnia 4 października 2013 roku powód oświadczył, że odstępuje od umowy ze skutkiem natychmiastowym wobec niewydania przedmiotu najmu w terminie do 30 września 2013 roku. Pozwany zaprzeczał temu, aby lokal nie był gotowy do wydania.

Sąd Okręgowy przyjął, że powód nie wykazał, aby pozwany odmówił wydania lokalu. Przede wszystkim zgodnie z postanowieniami umowy wydanie przedmiotu najmu miało nastąpić na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, który miał zawierać opis stanu technicznego, rodzaj i stan techniczny instalacji oraz urządzeń, a także numery i stan liczników mediów. Strony uzgodniły również, że ewentualne drobne usterki, wady itd. nie będą uprawniały najemcy do odmowy odbioru przedmiotu najmu (pkt 1.16). Tymczasem w aktach sprawy brak jest dowodu potwierdzającego, że powód wezwał pozwanego do wydania lokalu, a ten odmówił. Wręcz przeciwnie z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie w postaci zeznań świadka C. F. i korespondencji z k.178-181 wynika zdaniem Sądu Okręgowego, że powód ustalił z wykonawcą robót adaptacyjnych M. W. termin wydania lokalu na dzień 7 października 2013 roku, o czym pozwany został powiadomiony i nie zgłosił sprzeciwu. Sąd Okręgowy uznał, że strony poprzez czynności konkludentne przedłużyły termin wydania lokalu do 7 października 2013 roku. Dodatkowo wskazał, że po 30 września 2013 roku, czyli po upływie terminu określonego umową przedstawiciel powoda nadal prowadził uzgodnienia z przedstawicielem firmy wykonującej prace adaptacyjne dotyczące doprowadzenia lokalu do standardów oczekiwanych przez powoda, a tym samym godził się na wydanie lokalu w innym terminie niż ustalony w umowie. Z zeznań świadków R. K., A. S. i C. F. wynikało, że powodowi zależało na odebraniu lokalu i prowadzeniu w nim działalności handlowej. W tym stanie faktycznym Sąd Okręgowy nie przyjął, że już w dniu 4 października 2013 roku powód był uprawniony do odstąpienia od umowy z powodu nie wydania lokalu, skoro zgodził się na wydanie lokalu w dniu 7 października 2013 roku. Złożenie oświadczenia o odstąpieniu od umowy było przedwczesne i nie mogło wywrzeć skutków prawnych. W konsekwencji nie było podstawy do obciążenia pozwanego karą umowną za odstąpienie od umowy przez powoda z winy pozwanego, podobnie jak do żądania zwrotu równowartości wykonania projektu i pierwszej raty wynagrodzenia z tytułu wykonania prac adaptacyjnych w oparciu o postanowienia umowy łączącej strony. Dalej Sąd Okręgowy wskazywał, że z materiału dowodowego wynika, iż przyczyną odstąpienia od umowy przez powoda było przeświadczenie A. S. powstałe po rozmowie telefonicznej z W. L.. Z rozmowy wynikało, że pozwany nie zamierza wydać lokalu, a zamierza wypowiedzieć umowę najmu z zachowaniem terminów ustawowych. Sąd Okręgowy ocenił, że zapewne chcąc „wyprzedzić” działania pozwanego, powód zdecydował się odstąpić od umowy. Wcześniej bowiem powód nie podejmował żadnych czynności świadczących o tym, że nie jest zainteresowany odebraniem lokalu.

Sąd Okręgowy rozważał pozostałe roszczenia powoda, jak 2 337,00 zł tytułem kosztów wykonania nagłośnienia, 9 423,03 zł tytułem kosztów wykonania okablowania systemu dozoru wizyjnego i 8 102,96 zł tytułem kosztów wykonania instalacji alarmowej, dochodzonych w oparciu o przepisy kodeksu cywilnego dotyczące bezpodstawnego wzbogacenia (art. 405 k.c.). Sąd Okręgowy wskazał, że bezpodstawne wzbogacenie stanowi samoistne źródło zobowiązania. Powstaje ono niezależnie od tego, „w jaki sposób lub za czyją sprawą ktoś uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby” (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 2 sierpnia 2007 r., V CSK 152/07). Między zubożeniem i wzbogaceniem musi zachodzić tego rodzaju zależność, aby można uznać, że są to dwie strony tego samego przesunięcia wartości z jednego majątku do drugiego. Jeszcze ściślej rzecz ujmując, chodzi tutaj o interakcje pomiędzy sferą interesu prawnego (zarówno majątkowego, jak i niekiedy osobistego) osoby zubożonej i osoby wzbogaconej jej kosztem. Sąd Okręgowy odwołał się do poglądów Sądu Najwyższego, że ogólna formuła bezpodstawnego wzbogacenia „jest tak szeroka, że pozwala ją rozumieć jako ogólną zasadę, że nikt nie powinien się bogacić bezpodstawnie kosztem drugiego”, a „niezdolność czy niemożność dochowania zasad” przewidzianych w ustawie, czy też ich niedoskonałość, „nie może prowadzić do akceptacji przesunięć majątkowych czy też uzyskania korzyści pozbawionych uzasadnienia ekonomicznego czy też moralnego” (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 marca 2007 r., I CSK 458/06, LEX nr 253397). Drugą przesłankę stanowi „bezpodstawność”, czyli brak dostatecznej *causa*, jako najszerzej rozumianej podstawy prawnej lub społecznej wzbogacenia. Bezpodstawność prawna oznacza sytuację, w której wzbogacenie nie stanowi prawidłowego następstwa elementu uregulowanego w ramach istniejącego „pierwotnie” stosunku prawnego. Wzbogacenie jest bezzasadne nawet wtedy, kiedy nastąpiło w związku z określonym stosunkiem prawnym czy zdarzeniem prawnym, ale nie stanowi jego prawidłowego, poprawnego następstwa, akceptowanego, oczekiwanego społecznie.

Sąd Okręgowy stwierdził, że powodowi należałby się zwrot instalacji pozostawionych w lokalu stanowiącym własność pozwanego, gdyż zwiększały wartość lokalu, gdyby wykazał, że instalacje te w całości pozostały w lokalu po odstąpieniu od umowy. Na poparcie swojego żądania powód przedstawił jedynie dowody poniesienia kosztów na wykonanie i montaż nagłośnienia, systemu dozoru wizyjnego i alarmowego, ale nie wykazał, aby pozostawił je w lokalu należącym do pozwanego. Taki obowiązek na nim spoczywał zgodnie z przepisem art. 6 k.c., gdyż pozwany twierdził, że powód w/w instalacje zabrał ze sobą, a tym samym nie jest wzbogacony kosztem powoda. Jedynymi dowodami na okoliczność, że pozwany zatrzymał w/w instalacje były zeznania świadków, które w tym zakresie nie były spójne. Świadek C. F. osoba bezpośrednio odpowiedzialna ze strony powoda za prace adaptacyjne zeznał odnośnie instalacji alarmowej, że faktycznie była zamontowana w lokalu, ale w chwili odstąpienia od umowy powód zdemontował czujki, a okablowanie pozostało. Z kolei świadek R. K. radca prawny reprezentujący powoda na etapie rozmów ugodowych zeznał, że w lokalu zostały instalacje i urządzenia, których zabranie nie było fizycznie możliwe i te, które zostały wykonane na wymiar i pasujące tylko do tego lokalu (00:33:14-00:37:52). Ponadto wątpliwości co do zasadności żądań powoda w tym zakresie budzi fakt, iż faktura za wykonanie okablowania do systemu dozoru wizyjnego została wystawiona 3 grudnia 2013 roku, a zatem 2 miesiące po odstąpieniu od umowy przez powoda, z kolei faktura za wykonanie instalacji alarmowej została wystawiona 31 października 2013 roku, czyli miesiąc po odstąpieniu od umowy najmu. W oparciu o taki materiał dowodowy i braku protokołu podpisanego przez obie strony, z którego by wynikało, które elementy zamontowane na zlecenie i koszt powoda pozostały w lokalu po złożeniu przez powoda oświadczenia o odstąpieniu od umowy, Sąd Okręgowy nie był w stanie ustalić, jakie urządzenia i o jakiej wartości pozostały w lokalu, a tym samym wartości bezpodstawnego wzbogacenia.

Sąd Okręgowy oddalił powództwo w całości jako nieuzasadnione i orzekł o kosztach procesu zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania wyrażoną w art. 98 § 1 i 2 k.p.c., który stanowi, iż strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Mając na uwadze, iż stroną przegrywającą sprawę jest powód, zasadnym było zasądzenie od niego na rzecz powoda (winno być pozwanego) kosztów procesu. Na poniesione przez pozwanego koszty składały się: wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 7 200,00 zł ustalone zgodnie z § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez

Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. 2013.490 j.t.) oraz opłata od pełnomocnictwa w kwocie 17,00 zł.

Powód zaskarżył wyrok w części oddalającej powództwo co do kwoty 465 300,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty (punkt I) oraz w części zasądzającej koszty procesu (punkt II) wyroku zarzucając:

1. naruszenie prawa materialnego, tj.:

a. art. 678 § 1 k.c. poprzez uznanie, że pozwany nie wstąpił w miejsce zbywcy nieruchomości w postanowienia umowy najmu dotyczące zaadaptowania lokalu na potrzeby powoda, a postanowienia umowy najmu dotyczące zaadaptowania lokalu dla potrzeb najemcy nie stały się częścią stosunku najmu,

b. art. 76 k.c. poprzez uznanie, że strony poprzez czynności konkludentne przedłużyły termin wydania lokalu do dnia 7 października 2013 r., w sytuacji gdy w umowie najmu (§ 10 ust. 10.1 umowy najmu z dnia 14 sierpnia 2012 r., zmienionej aneksem z dnia 14 sierpnia 2012 r. oraz aneksem z dnia 17 maja 2013 r.) zostało wskazane, że "wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności", co skutkowało błędnym przyjęciem przez Sąd, że w dniu 04 października 2013 r. powód nie był uprawniony do odstąpienia od umowy najmu z powodu nie wydania mu lokalu w stanie określonym w umowie najmu i że złożone przez powoda oświadczenie o odstąpieniu od umowy najmu było przedwczesne i nie mogło wywrzeć skutków prawnych;

2. naruszenie prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez:

a. brak wszechstronnego rozważenia całości materiału dowodowego oraz błędną ocenę materiału dowodowego w postaci zeznań świadków i wyciągnięcie na jego podstawie wniosków, które pozostają w sprzeczności z materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie, tj. uznanie przez Sąd, że powód stał jakoby na stanowisku, że po zbyciu przez pana M. W. prawa wieczystego użytkowania gruntu i prawa własności nieruchomości na rzecz (...) sp. z o.o., umowa o roboty budowlane (która jakoby była częścią umowy najmu) wiąże powoda i poprzedniego właściciela nieruchomości pana M. W., a nie powoda i pozwanego (...) sp. z o.o., co mogło mieć wpływ na wynik sprawy i doprowadzić do uznania, że w zakresie prac adaptacyjnych prowadzonych w lokalu stronami umowy najmu z dnia 14 sierpnia 2012 r. (w zakresie dotyczącym prac adaptacyjnych lokalu) nadal pozostają powód i pan M. W. (poprzedni właściciel nieruchomości),

b. błędną ocenę materiału dowodowego i wyciągnięcie na jego podstawie wniosków, które pozostają w sprzeczności z materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie, tj. przyjęcie, że powód nie wykazał, aby pozwany odmówił mu wydania lokalu oraz że powód nie udowodnił, że wezwał pozwanego do wydania lokalu a ten odmówił takiego wydania podczas, gdy powód nigdy nie twierdził, że pozwany odmówił wydania lokalu a twierdził jedynie, że do wydania lokalu powodowi nie doszło z uwagi na fakt, że lokal nie był gotowy do wydania tj. nie był w stanie, w którym zgodnie z umową najmu, miał być przygotowany w chwili wydania, co mogło mieć wpływ na wynik sprawy i doprowadzić do ustalenia błędnego stanu faktycznego sprawy,

c. błędną ocenę materiału dowodowego i uznanie przez Sąd, że powód zgodził się na wydanie lokalu w dniu 7 października 2013 r., podczas gdy powód i pozwany nie poczynili wiążących ustaleń w tym temacie i zgodnie z aneksem z dnia 17 maja 2013 r. do umowy najmu, lokal miał być wydany powodowi najpóźniej do dnia 30 września 2013 r., co mogło mieć wpływ na wynik sprawy i doprowadzić do uznania, że złożenie przez powoda oświadczenia o odstąpieniu od umowy najmu, było przedwczesne i nie mogło wywrzeć skutków prawnych.

Powołując się na powyższe zarzuty powód wnosił o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie na rzecz powoda kwoty 465 300,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty,

2. zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego,

ewentualnie

3. uchylenie zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi I instancji, pozostawiając temu sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego, w tym kosztach zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwany wnosił o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 233 k.p.c. należało wskazać, iż moc dowodowa oznacza siłę przekonania o istnieniu lub nieistnieniu weryfikowanego w postępowaniu dowodowym faktu, uzyskaną przez Sąd wskutek przeprowadzenia określonych środków dowodowych. Z kolei wiarygodność danego dowodu wynika z jego indywidualnych cech i obiektywnych okoliczności, ze względu na które zasługuje on w ocenie Sądu na wiarę lub nie. Granice swobody w ocenie dowodów przez sąd wyznacza kryterium logiczne, ustawowe i ideologiczne (por. wyrok Sądu Najwyższego z 12 lutego 2004 r., sygn. akt II UK 236/03, Legalis). Swobodna ocena dowodów dokonywana jest przez pryzmat własnych przekonań Sądu, jego wiedzy i posiadanego zasobu doświadczeń życiowych, ale powinna także uwzględniać wymagania prawa procesowego oraz reguły logicznego myślenia, według których Sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i (ważąc ich moc oraz wiarygodność) odnosi je do pozostałego materiału dowodowego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 czerwca 1999 r., sygn. akt II UKN 685/98, OSNAPiUS 2000, nr 17, poz. 655). W konsekwencji czynienie skutecznego zarzutu z art. 233 § 1 k.p.c. wymaga skonkretyzowania uchybienia Sądu pierwszej instancji obejmującego przekroczenie określonego kryterium swobody w dokonanej przez Sąd ocenie i wykazanie, że ocena ta była wadliwa. Nie może natomiast opierać się wyłącznie na samym zaprzeczeniu albo przedstawieniu odmiennego stanu faktycznego, gdyż nawet wykazanie, że z tego samego materiału dałoby się wysnuć inne równie logiczne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego wnioski odmiennie nie prowadzi do uwzględnienia zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. (por. wyrok Sądu Najwyższego z 27 września 2002 r., sygn. akt IV CKN 1316/00, Legalis).

Sąd Apelacyjny dysponując materiałem zgromadzonym w aktach sprawy uznał, że nie zasługiwał na uwzględnienie zarzut powoda dotyczący naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. oraz wskazywane przez powoda błędy w ocenie materiału dowodowego, gdyż prowadziły wyłącznie do zaprzeczenia faktów ustalonych przez Sąd I instancji. Istotny fakt porozumienia co do wydania lokalu w dniu 7 października 2013 roku traci na znaczeniu ze względu na uchybienie zastosowania prawa materialnego, a nie procesowego.

Wniosek Sądu pierwszej instancji co do związania umową o roboty budowlane poprzedniego właściciela nieruchomości i powoda wynikał z oceny korespondencji prowadzonej pomiędzy przedstawicielami powoda i poprzedniego właściciela nieruchomości, w tym pisma z 4 października 2013 roku, ponadto oceny zeznań świadka C. F.. Apelujący stawiając zarzut błędnej oceny materiału dowodowego i wyciągnięcia wniosków z tego materiału nie wynikających co do tak przyjętych stron umowy o roboty budowlane nie podaje, które (i) dowody zostały błędnie ocenione i na czym ten błąd polega, ani (ii) w czym przejawia się niewłaściwe wnioskowanie Sądu, czy (iii) jakie wnioski z dowodów nie układają się w logiczną całość. Apelujący swoją argumentację sprowadza do stwierdzeń "zdaniem powoda, pozwany nabywając nieruchomości, wstąpił we wszystkie prawa i obowiązki wynikające z umowy najmu z dnia 14 sierpnia 2012 r., zmienionej aneksami z dnia 14 sierpnia 2012 r. oraz z dnia 17 maja 2013 r. (załączonych do pozwu), w tym w szczególności wstąpił także w ten zakres obowiązków, który dotyczył przygotowania lokalu i wykonania w nim określonych prac przygotowawczych". I dalej "zdaniem powoda, w przedmiotowej sprawie nie można podzielić obowiązków wskazanych w umowie najmu na obowiązki, które pozostają przy poprzednim

właścicieli nieruchomości i obowiązki, które przeszły (wraz z nabyciem nieruchomości), na nowego jej właściciela. Obowiązki związane z przygotowaniem lokalu do wydania, są tak ściśle związane z postanowieniami umowy najmu (tj. bez ich wykonania, umowa najmu w ogóle nie będzie mogła zostać wykonana, gdyż nie będzie nawet przedmiotu najmu, na który strony tej umowy się umówiły), że stanowią integralną część umowy najmu (i stosunku najmu), a zatem także (zdaniem powoda) przeszły na nowego właściciela lokalu” (strona 4 apelacji).

Wbrew pogładowi skarżącego, strony umowy z 14 sierpnia 2012 roku (z aneksami), dokonały podziału obowiązków wyraźnie wyodrębniając (i) prace adaptacyjne z procedurą projektu budowlanego, (ii) pozwolenie na budowę, (iii) sformalizowanie prac przy udziale inspektora. Dla niedochowania prac adaptacyjnych zagrożeniem było odstąpienie od umowy na różnych etapach. Po pierwsze, w przypadku braku uzyskania pozwolenia na budowę, czy negatywnej opinii konserwatora zabytków; po drugie, w przypadku niewykonania prac budowlanych po uzyskaniu takiego pozwolenia. Co więcej, strony umowy przewidziały, że obowiązki związane z przygotowaniem lokalu do wydania może przejąć najemca zachowując tryb ustalony §1.10 umowy, mianowicie, jeżeli pomimo uzyskania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę wynajmujący nie wykona prac adaptacyjnych w terminie do dnia 30 września 2013 r., najemca uprawniony będzie do wykonania tych robót we własnym zakresie na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę uzyskanej przez wynajmującego. W takim wypadku najemca wezwie wynajmującego do przekazania mu przedmiotu najmu w celu wykonania dokończenia prac adaptacyjnych.

O ile więc fakt właściwego wykonania prac adaptacyjnych i dostosowania lokalu do przedmiotu działalności powoda stanowił istotny element umowy najmu, to samo wykonanie i dostosowanie lokalu nie było zastrzeżone tylko wobec wynajmującego. Umowa przewidywała więc rozejście się obowiązków wynajmującego, tych związanych stricte z umową najmu, i tych które związane były z przygotowaniem (adaptacją) lokalu do jego wydania. Te drugie były charakterystyczne dla umowy o roboty budowlane i dla zmiany stron tej umowy konieczne było dokonanie przelewu wierzytelności (art. 509 k.c.) i przejęcie długu (art. 519 k.c.).

Istnieje problem prawny, czy przeniesienie praw i obowiązków jednej ze stron stosunku obligacyjnego na osobę trzecią z takim skutkiem, że staje się ona stroną tego stosunku w miejsce poprzednika, następuje poprzez dokonanie dwóch czynności prawnych, tj. przelewu wierzytelności i przejęcia długu, czy też na podstawie odrębnej (jednorodnej) czynności prawnej. Na ten temat zapadło kilka orzeczeń, gdzie główna teza sprowadza się do tego, że polskiemu prawu nie jest znana jako instytucja normatywna umowna zmiana strony umowy. Aby do niej doszło niezbędne jest dokonanie przelewu wierzytelności (art. 509 k.c.) i przejęcie długu (art. 519 k.c.), przy czym może to nastąpić w ramach jednej złożonej czynności lub sukcesywnie, byleby czynności prawne stron zawierały elementy niezbędne dla obu tych instytucji (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 17 maja 2012 r., I CSK 315/11, I CSK 494/11, Legalis, z dnia 26 września 2008 r., V CSK 105/08, z dnia 6 listopada 1972 r., III CRN 266/72, OSNC 1973, Nr 9, poz. 160 z glosami Z. Policzekiewicz-Zawadzkiej, OSPiKA 1973, Nr 8, poz. 194 oraz A. Kubasa, PiP 1974, Nr 11, s. 169 i n., również uchwała Sądu Najwyższego z 21 października 1994 r., III CZP 133/94, OSNC 1995, Nr 2, poz. 36, wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 9 października 2012 r., V ACa 578/12, Legalis).

Regulacje związane z pracami adaptacyjnymi i wydaniem przedmiotu najmu stanowią obowiązki wynajmującego, inaczej jego dług, dla którego przejścia konieczna jest zgoda wierzyciela, tu najemcy. Wierzycielem (najemcą) był powód. Zachowanie stron stanowi jedną ze wskazówek interpretacyjnych dla rozumienia zawartych umów. Z relacji świadka C. F. wynika, że powód utrzymywał kontakty z przedstawicielami poprzedniego właściciela. Chodzi o tak zwany kontekst sytuacyjny, który w tym przypadku przeczy twierdzeniom powoda, że pozwany nabywając nieruchomość wstąpił we wszystkie prawa i obowiązki wynikające z zawartej umowy. Skoro powód w sprawach dotyczących prac adaptacyjnych kontaktował się z poprzednim właścicielem, dawał tym samym wyraz, że w zakresie robót budowlanych nie doszło do zmiany stron umowy. Wykładnię umowy należy przyjąć taką, aby uwzględnić jej rozumienie prezentowane przez same strony. Wyjątkiem dla umów najmu i tylko dla umów najmu, jest art. 678 k.c. i temu odpowiada zapis §8.2 umowy. Dla wszystkich innych zmian stron, brak zgody najemcy, czyli wierzyciela stanowiłaby sprzeczne z ustawą (art. 522 k.c.) przejęcie długu. Dług jest w relacji poprzedni wynajmujący i powód, i jego źródłem jest umowa o roboty budowlane, a nie umowa najmu.

Wbrew pogładowi apelującego, najemca ma roszczenia wobec nowego wynajmującego oparte na umowie najmu, a wobec wykonawcy robót oparte na umowie o roboty budowlane. Problematyczny zapis §1.16 i §1.17 umowy, z którego skorzystał powód, jest oparty na umowie najmu zakładającej przekazanie lokalu w stanie umówionym, ale doprowadzenie do stanu umówionego było przedmiotem umowy o roboty budowlane. Stroną obu umów był powód, tak co do regulacji protokołu zdawczo-odbiorczego w zakresie wydania i odebrania przedmiotu najmu (1.16), jak i możliwości odstąpienia od umowy przy braku wydania lokalu (1.17).

Dla umowy najmu ważne jest przekazanie przedmiotu najmu do używania, czemu odpowiada obowiązek najemcy uiszczania czynszu. Obowiązek uiszczania czynszu powstawał od chwili wydania przedmiotu najmu w stanie umówionym po wykonaniu prac adaptacyjnych (2.2). Jeżeli przedmiot najmu nie odpowiada stanowi umówionemu, najemca może żądać obniżenia czynszu albo wypowiedzenia umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia. Jest to problematyka wad przedmiotu najmu regulowana art. 664 k.c. W przypadku umowy o roboty budowlane obowiązek odbioru odnosi się do obiektu (rezultatu robót budowlanych) wykonanego co do zasady zgodnie z zobowiązaniem. Zgodność należy ocenić biorąc pod uwagę treść zawartej przez strony umowy oraz ogólne kryteria prawidłowego wykonania zobowiązania (art. 354 §1 k.c.). W orzecznictwie Sądu Najwyższego wskazuje się, że wynikający z art. 647 k.c. obowiązek inwestora odbioru robót nie może prowadzić do sytuacji, w której odebranie ma dotyczyć wyłącznie obiektu całkowicie wolnego od wad. Przyjmowanie bowiem, że każde odstąpienie od takiego idealnego stanu dawałoby inwestorowi prawo odmowy odebrania obiektu pozostawałoby w sprzeczności z naturą zobowiązania objętego umową o roboty budowlane i naruszałoby równowagę między inwestorem a wykonawcą, pozostawiając tego ostatniego w niepewności odnoszącej się do należnego wynagrodzenia oraz zwrotu poniesionych wydatków. Przyjmuje się, że projekt i zasady wiedzy technicznej powołane w przepisach art. 647 k.c. stanowią kompromis między tym, co możliwe i konieczne w budownictwie, uwzględniając interes publiczny i prywatny użytkownika i tym samym stanowią kryterium dopuszczalności modyfikacji wymagań odnoszących się do jakości obiektu budowlanego. Inwestor może bowiem skutecznie dochodzić usunięcia stwierdzonych wad (por. orzeczenia cytowane w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 21 kwietnia 2017 r. I CSK 333/16). Zatem, gdy wykonawca zgłosił zażalenie na roboty budowlane zamawiający jest zobowiązany do ich odbioru (art. 647 k.c.), chyba że przedmiot zamówienia będzie mógł być kwalifikowany jako wykonany niezgodnie z projektem i zasadami wiedzy technicznej lub wady będą istotne (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 lipca 2009 r., II CSK 61/09). Powód był inwestorem i nie udowodnił, aby wady opisane mailem z 1 października 2013 roku miały charakter istotny uprawniający do odmowy odbioru. Możliwość dochodzenia kar umownych związana była z zawinionymi przez wynajmującego przyczynami niewydania lokalu i samo niewydanie lokalu przez nowego wynajmującego w terminie umówionym, nie oznacza automatycznie spełnienia przesłanki zawinięcia.

Drugie zagadnienie błędnego ustalenia Sądu pierwszej instancji apelujący utożsamia ze sprawą wydania przedmiotu najmu w kontekście niewłaściwej interpretacji stanowiska powoda. Otóż zdaniem apelującego, Sąd pierwszej instancji przyjął, że (i) powód nie wykazał, aby pozwany odmówił wydania lokalu oraz (ii) powód nie udowodnił, że wezwał pozwanego do wydania lokalu, a ten odmówił. Tymczasem powód miał nigdy nie twierdzić, że pozwany odmówił wydania lokalu, a miał twierdzić, że do wydania powodowi nie doszło z uwagi na fakt, że lokal nie był gotowy do wydania. Ocena zarzutu inaczej wygląda z punktu widzenia umowy o roboty budowlane, a inaczej z punktu widzenia umowy najmu. Skoro twierdzenie powoda ma związek z zachowaniem pozwanego, to tym samym chodzi wyłącznie o umowę najmu, której stroną był pozwany. Jak wynika z wcześniejszych rozważań, pozwany nie był stroną umowy o roboty budowlane, gdyż nie doszło do zmiany stron tej umowy.

Pozwany przede wszystkim zawiadomił powoda o terminie przekazania lokalu 24 września 2013 roku (k. 94). Okazało się, że lokal nie spełnia standardów, których szczegóły zostały opisane w mailu z 1 października 2013 roku (k. 178). W konsekwencji powód zastosował tryb przewidziany §1.17 umowy i odstąpił od niej ze względu na niewydanie przedmiotu najmu. W tym momencie nastąpiło połączenie dwóch instytucji. Po pierwsze, wydania i odebrania lokalu jako przedmiotu umowy o roboty budowlane, po drugie, przekazania lokalu będącego przedmiotem umowy najmu. Oceniany na płaszczyźnie umowy o roboty budowlane charakter wad (opis 1 października 2013 roku), nie uprawniał do odmowy odbioru, gdyż wady były usuwalne. Oceniane na płaszczyźnie umowy najmu wady rzeczy, mogły one

powodować wypowiedzenie umowy w trybie natychmiastowym ewentualnie obniżenie czynszu, ale warunkiem jest, aby najemca o wadach nie wiedział w chwili jej przekazania. Jeżeli powód uzależniał odbiór przedmiotowego lokalu od jego przygotowania przez wynajmującego zgodnie z przedstawionym projektem budowlanym i postanowieniami umowy najmu, to mógł odstąpić od umowy przed przekazaniem lokalu, ale tylko wówczas, gdy spełnił się warunek dla umownego prawa odstąpienia (art. 395 k.c.).

Zasadny jest zarzut błędnego ustalenia, że powód zgodził się na wydanie lokalu 7 października 2013 roku, co równocześnie uzasadnia zarzut naruszenia prawa materialnego (art. 76 k.c.). Sąd pierwszej instancji pominął uregulowanie §10.1 umowy przewidujące dokonywanie zmian umowy pod rygorem nieważności. Przyjęte przez Sąd przedłużenie wydania lokalu w drodze czynności konkludentnych uchybia sankcji nieważności dokonywanych zmian z pominięciem zastrzeżonej dla zmian formy pisemnej. Naruszenie Sądu pierwszej instancji nie wpływa na rozstrzygnięcie, które w rezultacie odpowiada prawu. Ocena prawna wymaga jednak zmiany przede wszystkim dlatego, że inaczej należy ocenić uprawnienia stron umowy.

Zarzut naruszenia art. 678 k.c. jest chybiony. Charakter umowy mieszanej jest sprawą niejednoznacznie rozstrzygniętego zagadnienia prawa cywilnego. Klasyczną definicję przedstawił W. C. akcentując, że umowa mieszana musi zawierać świadczenia dwóch lub więcej umów nazwanych, tak ze sobą związanych, że tworzą jedną nierozzerwalną całość (por. W. Czachórski, Prawo zobowiązań w zarysie, Warszawa 1968, s. 188, i powieliło ją orzecznictwo: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 listopada 2006 r., II CSK 267/06, Legalis; z 13 lipca 2017 r., I CSK 193/17, Legalis). Sama nazwa stosunku obligacyjnego, nadana mu przez strony, nie wystarczy do jego pełnej kwalifikacji.

Dominujący jest pogląd, że ocena prawna umów o charakterze mieszanym (zawierających elementy różnych stosunków obligacyjnych) może opierać się na ustaleniu, który element był dominujący i jaki był zasadniczy cel danej umowy tzw. metoda absorpcji (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2010 r., IV CSK 319/09). W temacie umów mieszanych orzecznictwo również przyjęło, że w przypadku gdy wszystkie elementy danego stosunku mieszanego mają charakter równorzędny, do każdego z nich powinno się stosować przepisy dotyczące tych zobowiązań (por. wyroki Sądu Najwyższego: z 25 listopada 2004 r., V CK 235/04; z 14 stycznia 2010 r., IV CSK 319/09; z 9 grudnia 2010 r., III CZP 104/10, z 19 stycznia 2012 r., IV CSK 201/11, z 3 lutego 2016 r., V CSK 271/15). Innymi słowy, reżim prawny dla umowy określa się badając treść umowy, ale jeśli w umowie mieszanej dochodzi do równorzędnego połączenia elementów różnych rodzajów zobowiązań, do każdego z nich powinno się stosować przepisy dotyczące tych zobowiązań (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 16 września 2003 r. IV CKN 470/01, z dnia 19 stycznia 2012 r., IV CSK 201/11).

Nie można również pominąć poglądu prezentowanego w literaturze, że umowy mieszane należy odróżnić od takich umów, które składają się wprawdzie z różnych umów, ale w ten sposób, że poszczególne z tych umów zachowują w ramach nowej złożonej umowy swą prawną samodzielność. Są to więc jak gdyby umowy zebrane obok siebie, ale nieprzemieszane. Mówi się wówczas o „wielości umów”, o „łańcuchach umownych” itd., gdzie samoistne umowy zostają zespolone w zewnętrzny sposób, np. w jednym dokumencie czy porozumieniu zawartym w jednym czasie, nawet gdy służą jednemu określone celowi gospodarczemu. Nie występuje tu jednak przemieszanie typów i świadczeń. Pomimo wzajemnego powiązania dadzą się one od siebie pod względem prawnym oddzielić i poddać odrębnym zespołom norm (por. M. Sośniak, Przekształcenia umowy przewozu na tle doktryny umów mieszanych, „Problemy Prawa Przewozowego” Nr 3/1982, s. 26 cytowane za G. Krzeźniński, Glosa do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 29 listopada 2006 r., II CSK 267/06, MOP 2010, nr 7). Konsekwencją aprobowanego przez Sąd Apelacyjny stanowiska, że umowa łącząca strony zawiera regulacje odpowiadające dwóm umowom, dochodzi do rozgraniczenia umowy o roboty budowlane od umowy najmu. Zdaniem Sądu Apelacyjnego za rozgraniczeniem przemawia zastosowanie instytucji charakterystycznych dla umowy o roboty budowlane. Równie dobrze mogły być zawarte dwie odrębne umowy, a nie inkorporowane do jednego aktu nazwanego umową najmu. Rozgraniczenie umów uwidacznia zależność umowy najmu od umowy o roboty budowlane. Dopiero gdy lokal miał być doprowadzony do umówionego użytku, następowało jego przekazanie.

Nawet przyjmując stanowisko powoda o determinującym umowę charakterze postanowień zaczerpniętych z umowy najmu, roszczenie powoda o zapłatę kwoty 330 000 zł tytułem kary umownej wynikającej z odstąpienia od umowy najmu w wyniku nie przekazania powodowi w terminie lokalu zgodnie z § 1.17 umowy najmu, nie miałoby podstaw. Przede wszystkim dlatego, że odstąpienie od umowy najmu na podstawie §1.17 z dnia 4 października 2013 roku (k. 101) jest umownym prawem odstąpienia (art. 395 k.c.), gdzie warunkiem żądania zapłaty kary umownej równej 6-miesięcznemu czynszowi jest niewydanie najemcy przedmiotu najmu z przyczyn zawinionych przez wynajmującego. Po drugie, treść §1.17 nie może być odczytywana w oderwaniu od §1.16 umowy, ten zaś przewiduje tryb postępowania dla wydania przedmiotu najmu najemcy. Zastrzeżono w nim, że drobne usterki, wady nie uprawniają najemcy do odmowy odbioru przedmiotu najmu. Wynajmujący zobowiązany jest jednak je usunąć niezwłocznie nie później niż w terminie 14 dni. Reasumując, nawet jeżeli były wady opisane w mailu z 1 października 2013 roku, to podlegały one niezwłocznemu usunięciu przez wynajmującego i upadała przesłanka niewydania z przyczyn zawinionych przez wynajmującego. Po trzecie, rozróżnienie postępowania, gdy wydawany przedmiot ma wady (§1.16) od tego, gdy w ogóle nie dochodzi do wydania (§1.17) nie pozwala przyjąć, że zastrzeżenie kary umownej obejmowało przypadek wad dających się usunąć. Po czwarte, o tym, że wady lokalu nie kwalifikowały się do stanu niewydania przedmiotu najmu świadczy również §1.19 umowy po zmianie aneksem, gdzie wynajmujący udzielał gwarancji jakości na 3 lata zobowiązując się do usunięcia wszelkich wad i usterek. Strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie, ani zasadom współżycia społecznego. Celem umowy najmu jest wejście w korzystanie z przedmiotu najmu i temu wychodziła naprzeciw regulacja §1.10 umowy. Problemy z pracami adaptacyjnymi, czy wady przedmiotu najmu nie stanowiły przeszkody dla przekazania przedmiotu najmu. W pierwszym przypadku, najemca mógł przejąć wykonawstwo, w drugim wady miały być usunięte w wyznaczonym terminie.

Nie ma jednolitości poglądów w kwestii, czy może dojść do odstąpienia od umowy najmu, ale po wydaniu przedmiotu. Dopuszcza się odstąpienie od umowy przed wydaniem przedmiotu najemcy (por. komentarze do art. 664 k.c. wersje elektroniczne Legalis: J. Górecki, (w :) Osajda (red.) Kodeks cywilny. Komentarz 2020, wydanie 24; M. Gutowski (red.), Kodeks cywilny. Tom III. Komentarz. Art. 627–1088. Wyd. 2, Warszawa 2019; K. Pietrzykowski (red.), Kodeks cywilny. T II. Komentarz. Art. 450–1088. Przepisy wprowadzające, Wyd. 9, Warszawa 2018). Z tym wiąże się sporna kwestia dopuszczalności zastrzeżenia umownego prawa odstąpienia w umowach kreujących tzw. ciągły stosunek zobowiązaniowy, jakim jest umowa najmu. Przyjmuje się, że kontraktowa klauzula odstąpienia może znaleźć zastosowanie do umów tworzących klasyczne stosunki zobowiązaniowe ciągłe (np. najem, dzierżawa, leasing, użyczenie), ale tylko w zakresie, w jakim nie prowadzi to do obejścia bezwzględnie obowiązujących przepisów o wypowiedzeniu danego stosunku obligacyjnego (P. Drapała (w:) System Prawa Prywatnego red. K. Osajda, Tom 5, Wyd. 3, 2020, rozdział X i cytowane poglądy, wersja elektroniczną Legalis). Wypowiedzenie jest rozwiązaniem charakterystycznym dla stosunków prawnych o charakterze trwałym, zwłaszcza umów zawartych na czas nieoznaczony. W takich bowiem wypadkach strony muszą mieć zagwarantowaną możliwość zakończenia stosunku prawnego, ponieważ w przeciwnym razie taki stosunek prawny mógłby istnieć bez ograniczeń czasowych. Takiej potrzeby nie ma natomiast przy umowach zawartych na czas oznaczony. W niniejszym stanie faktycznym umowa była zawarta na czas oznaczony z możliwością jej rozwiązania przez każdą ze stron w każdym czasie. Niemniej jednak umowne prawo odstąpienia zostało ustalone na etap wcześniejszy, zanim doszło do przekazania przedmiotu i co do zasady odstąpienie od umowy przed wydaniem rzeczy zdaniem Sądu Apelacyjnego nie uchybiało istocie umowy najmu. Gdyby najemca wiedząc o wadach w chwili zawierania umowy, mimo to zawarł umowę najmu, nie mógłby dochodzić roszczeń o obniżenie czynszu, czy rozwiązania umowy bez wypowiedzenia (art. 664 §3 k.c.). Przy braku możliwości odstąpienia od umowy jego sytuacja sprowadzałaby się do wyłączającej swobodę decyzji o przyjęciu przedmiotu najmu z wadami, o których istnieniu wiedział, a których charakter dyskredytował stan umówiony. Innymi słowy, byłby zobligowany przyjąć lokal z wadami, wiedząc o nich, a przez to pozbawiając się uprawnień z art. 664 §2 k.c.

Nie ma podstaw do zwrotu od pozwanego kwoty 61 500 zł za projekt i 73 800 zł za prace budowlane. Są to koszty powoda poniesione w ramach wykonywanych robót budowlanych przez poprzedniego wynajmującego. Co do zasady powód mógłby dochodzić ich zwrotu, ale pod warunkiem skutecznego odstąpienia od umowy. Ocena złożonych oświadczeń przeczy odstąpieniu od umowy, stąd powód nie nabył prawa do ich zwrotu. Po drugie, przy odstąpieniu

od umowy zwrot następuje według zasad bezpodstawnego wzbogacenia. Wartość kosztów prac adaptacyjnych nie może opierać się na wartościach przyjętych w umowie. Sensem odstąpienia od umowy jest zniweczenie stosunku prawnego i rozliczenie nie odbywa się według zasad ze stosunku prawnego, który stracił byt. Po trzecie, prace adaptacyjne stanowią ulepszenie. Już w umowie strony ustaliły, że ulepszenia nie podlegają zwrotowi. Po czwarte, w braku odmiennych postanowień umownych rozliczenie wszelkich nakładów w tym również adaptacyjnych, które nie mieszczą się w grupach nakładów koniecznych i nakładów drobnych, należy, o ile nic innego nie wynika z umowy stron, rozliczyć zgodnie z postanowieniami art. 676 k.c. W efekcie zagadnieniem kluczowym jest ustalenie, czy dany nakład zwiększa wartość rzeczy w chwili jej zwrotu oraz czy wynajmujący skorzystał z uprawnienia przemienne do żądania przywrócenia stanu poprzedniego. Wartość tego roszczenia kształtuje zasadniczo nie wartości wydatków poniesionych na nakłady, lecz rzeczywisty wzrost wartości rzeczy w chwili jej zwrotu.

Częściowo odmienna ocena prawna nie doprowadziła do zmiany wyroku, który ostatecznie odpowiada prawu, stąd na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Apelacyjny oddalił apelację i o kosztach postępowania rozstrzygnął w oparciu o ogólną zasadę odpowiedzialności za wynik postępowania wyrażoną w art. 98 § 1 k.p.c. gdzie przegrywający postępowanie apelacyjne winien zwrócić pozwanemu poniesione usprawiedliwione koszty procesu, na które składało się wynagrodzenie jednego pełnomocnika procesowego w osobie radcy prawnego, ustalone w oparciu o § 2 pkt 7 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych w brzmieniu obowiązującym na dzień wniesienia apelacji.

Jolanta de Heij-Kaplińska Magdalena Sajur – Kordula Tomasz Szczurowski