

Sygn. akt II Ca 565/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 października 2014 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Grażyna Kobus

Sędziowie: SO Barbara Nowicka

SO Jerzy Dydo

Protokolant: Bogusława Mierzwa

po rozpoznaniu w dniu 30 września 2014 r. w Świdnicy

na rozprawie sprawy z powództwa **J. K.**

przeciwko **J. P.**

o zapłatę 26.000 zł

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Świdnicy

z dnia 11 kwietnia 2014r., sygn. akt I C 1193/12

I. oddala apelację;

II. nie obciąża powoda kosztami postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt II Ca 565/14

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy w Świdnicy oddalił powództwo J. K. przeciwko J. P. o zapłatę kwoty 26.000 zł.

Sąd Rejonowy ustalił:

Pozwany J. P. wynajmował od S. Ż. lokal użytkowy położony przy ul. (...). Powód planował otwarcie działalności gospodarczej – warsztat samochodowy. Strony, które знаły się już wcześniej, postanowiły, że w lokalu tym po wykonaniu niezbędnych prac adaptacyjnych, powód rozpocznie prowadzenie warsztatu samochodowego, zaś pozwany będzie prowadził swoją działalność gospodarczą. Powód miał zajmować się pracami związanymi z prowadzeniem warsztatu, zaś pozwany pomóc przy prowadzeniu spraw biurowych. Pozwany pomógł także powodowi uzyskać środki z (...). Strony planowały prowadzenie w przyszłości wspólnej działalności gospodarczej. W dniu 5 marca 2009 r. powód złożył wniosek o przyznanie środków na podjęcie działalności gospodarczej do (...) w Ś.. Umowa w sprawie przyznania środków została podpisana w dniu 2 kwietnia 2009 r. i powód otrzymał kwotę 40.000 zł na sfinansowanie zakupu sprzętu wskazanego w umowie. Do wniosku powód dołączył umowę podnajmu lokalu użytkowego wskazując lokal przy ul. (...) jako planowane miejsce prowadzenia działalności gospodarczej. W dniu 2

marca 2009 r. strony zawarły wstępną umowę podnajmu części lokalu użytkowego położonego przy ul. (...), gdzie powód był podnajemcą części lokalu użytkowego. Zgodnie z jej treścią podnajemca uprawniony był do dokonywania remontów za zgodą wynajmującego, wynajmujący wyrażał zgodę na zmiany adaptacyjne polegające na stworzeniu magazynów oraz biura, zaś koszty tych zmian miał ponosić podnajemca. W dniu 31 marca 2009 r. strony zawarły umowę podnajmu lokalu użytkowego, zgodnie z którą pozwany podjął powodowi część lokalu użytkowego. W lokalu przeprowadzono prace polegające na adaptacji hali na warsztat samochodowy, biuro, zaplecze magazynowe i sanitarne. Posprzątano, wykonano strop, ściany działowe, instalacje pod urządzenia do warsztatu, instalacje wodną, kanalizacyjną, elektryczną. Prace te były wykonywane przez powoda, pozwanego, P. Z., M. G., P. T.. Drobne prace wykonywały także inne osoby, znajomi stron. Zarówno powód jak i pozwany kupowali materiały budowlane. Powód w spornym lokalu prowadził działalność gospodarczą. Umowa podnajmu części lokalu została rozwiązana przez pozwanego pismem z dnia 20 lipca 2011 r. w trybie

natychmiastowym w związku z zaległościami w płatności czynszu. Powód zdał lokal pozwanemu w dniu 10 sierpnia 2011 r. Powód wzywał pozwanego do zapłaty należności dochodzonej pozwem, lecz pozwany odmówił zapłaty. Dokonawszy takich ustaleń, Sąd Rejonowy powołując się na przepisy regulujące umowę najmu tj. przepisy art. 659 kc i następne, doszedł do przekonania, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie. Ze zgromadzonego materiału dowodowego wynikało bowiem, że strony zaplanowały wspólne prowadzenie działalności gospodarczej – zarówno powód jak i pozwany mieli prowadzić własne firmy w tej samej hali, zaś po upływie pewnego czasu planowali połączenie obu firm w jedną. Powód złożył wniosek o przyznanie środków na rozpoczęcia działalności gospodarczej w (...). Działalność tę miał prowadzić w hali, którą pozwany wynajmował od S. Ż.. Pozwany nie kwestionował, że lokal wymagał prac adaptacyjnych, ani faktu, że część tych prac wykonał powód. Podniósł jednak, że poniósł znaczne nakłady finansowe na remont lokalu. Także z zeznań samego powoda wynikało, że pozwany finansował remont, zaś powód włożył w ten remont własną pracę. Ponadto z zeznań świadków M. B., K. Ż., S. Ż., W. F., P. W., P. T., D. Z., M. G. wynikało, że powód nie był jedyną osobą wykonującą prace remontowe. Świadek P. T. zeznał, że pracował po 10-11 godzin (przykręcał regipsy, malował, robił instalację wodną), pracował też elektryk M., P. Z., świadek otrzymywał za to wynagrodzenie od pozwanego, powód też pracował i otrzymywał pieniądze od pozwanego. Sąd Rejonowy wskazał, że powód pracował przy remoncie hali w celu rozpoczęcia prowadzenia w niej działalności gospodarczej i uzyskania środków z (...), co było pomiędzy stronami bezsporne. Ponadto w umowie z 2 marca 2009 r. strony umówiły się, że wynajmujący wyraża zgodę na zmiany adaptacyjne polegające na stworzeniu magazynów oraz biura, zaś koszty tych zmian ponosi podnajemca. Tym samym Sąd Rejonowy uznał, że powód decydując się na wykonywanie prac remontowych miał świadomość, że koszty tych prac będą jego obciążać. Powód wykonywał prace, które miały umożliwić mu prowadzenie działalności gospodarczej i uzyskanie środków na zakup narzędzi. Adaptacja ta była przeprowadzona na potrzeby powoda i to powód prowadził później działalność gospodarczą w tym lokalu, korzystając z przeprowadzonych ulepszeń, nie mógłby bowiem prowadzić tej działalności bez adaptacji lokalu na potrzeby warsztatu samochodowego. Do umowy podnajmu nie ma zastosowania przepis art. 676 kc, a powód zgodnie z art. 6 kc nie wykazał, aby pozwany wzbogacił się na skutek prac wykonanych przez niego. Nie kwestionowany przez pozwanego fakt prowadzenia obecnie działalności gospodarczej w tym lokalu nie prowadzi do domniemania, że wzbogacił się bezpodstawnie dzięki pracom powoda. Ponadto Sąd Rejonowy podał, że wobec braku podstawy do żądania od pozwanego zwrotu kosztów

Sygn. akt II Ca 565/14

remontu lokalu bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy pozostawał zakres i wartość prac wykonanych przez powoda. Tym samym rozważaniom Sądu nie podlegał materiał dowodowy dotyczący tej okoliczności i dlatego wniosek powoda o powołanie biegłego, który miał wycenić wartość wykonanych przez niego prac, oddalono.

Apelację od wyroku wniósł powód zarzucając mu naruszenie prawa materialnego i przepisów postępowania :

1. naruszenie prawa materialnego poprzez błędną wykładnię przepisu art. 676 kc i niezrozumienie intencji ustawodawcy oraz stwierdzenie, że przepis ten nie może być podstawą jego żądań;

2. naruszenie prawa materialnego tj. art. 676 kc poprzez błędną wykładnię i stwierdzenie, że art. 676 kc reguluje sytuację, kiedy strony nie uregulowały tej kwestii w umowie, zaś w umowie z 2 marca 2009 r. (nazwanej wstępna umową podnajmu części lokalu użytkowego) strony ustaliły, że koszty zmian ponosi podnajemca, czyli powód,
3. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 § 1 kpc poprzez przekroczenie przez Sąd I instancji granic swobodnej oceny dowodów, wybiórcze potraktowanie materiału dowodowego, błąd logicznego rozumowania i dowolną ocenę dowodów,
4. naruszenie prawa procesowego tj. art. 328 § 2 kpc poprzez wadliwe sporządzenie uzasadnienia wyroku, w tym pominięcie w ustaleniach faktycznych sumy nakładu finansowego powoda w kwocie 6.059,36 zł potwierdzonego fakturami VAT i jego zeznaniami, oraz niezgodne z prawdą ustalenie stanu faktycznego że „ strony planowały prowadzenie w przyszłości wspólnej działalności gospodarczej”. Bardzo istotne też jest, że nieprawidłowo zważył Sąd i przytoczył jako zeznania powoda słowa- których powód nie złożył w treści przywołanej przez Sąd „ także z zeznań samego powoda” wynika, że pozwany finansował remont, zaś powód włożył w ten remont własną pracę”,
5. sprzeczność ustaleń Sądu z zebrany materiałem dowodowym,
6. nie wyjaśnienie całości okoliczności sprawy,
7. uchybienia procesowe, poprzez złe ustalenie przez Sąd stanu faktycznego, przez to, że Sąd w sposób dowolny nieprawidłowo i wybiórczo ocenił materiał dowodowy, po czym przyjął, że nie wykazał on, aby pozwany wzbogacił się na skutek prac wykonanych przez niego, a zgodnie z art. 6 kc miał taki obowiązek,
8. naruszenie przepisów postępowania tj. art. 217 § 2 kpc przez nieuwzględnienie wniosku powoda o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy, w celu dokonania wyceny poczynionych przez niego nakładów.

Wskazując na powyższe wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa, ewentualnie uchylenie wyroku Sądu I instancji i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania .

Sąd Okręgowy oparł się na materiale dowodowym, zgromadzonym przez Sąd Rejonowy i ponadto ustalił, że umowa podnajmu części lokalu położonego w Ś., przy ul. (...) została zawarta przez strony na czas nieokreślony, lecz nie krótszy niż 36 miesięcy.

(D-d: umowa podnajmu części lokalu użytkowego k. 8)

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie podlega uwzględnieniu.

Niewątpliwie należy zgodzić się ze skarżącym, że do podnajmu stosuje się przepisy o najmie (art. 659 i nast. kc), w tym przepis art. 676 kc stanowiący podstawę żądania zwrotu wartości ulepszeń, jakich dokonał podnajemca. Błędnie zatem uznał Sąd Rejonowy, że powód mógłby żądać od pozwanego zwrotu dokonanych nakładów na wynajmowaną rzecz na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu . W orzecznictwie ugruntowane bowiem jest stanowisko, że przepisy normujące stosunek najmu określają samodzielnie wszystkie zagadnienia związane z nakładami czynionymi na wynajętą rzecz, w tym kwestię nakładów koniecznych, jak i ulepszeń i najemca nie może dochodzić zwrotu nakładów w oparciu o przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 4 listopada 1980 r., II CR 394/80, OSNCP 1981 nr 7, poz. 134, z dnia 21 stycznia 2004 r., IV CK 362/02 – niepubl., z dnia 7 kwietnia 2005 r., II CK 431/04 – niepubl., uchwała Sądu Najwyższego z dnia 30 września 2005 r., III CZP 50/05, OSNC 2006, nr.3, poz. 40).

Niemniej jednak, jak też stwierdził Sąd Rejonowy, strony zawierające umowę mogą stosunek prawny ułożyć według swojego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego (art. 353¹ kc) i z taką sytuacją mamy do czynienia w rozpoznawanym przypadku.

W umowie z dnia 2 marca 2009 r. strony ustaliły bowiem, że wynajmujący wyraża zgodę na zmiany adaptacyjne polegające na stworzeniu magazynów biura, zaś koszty tych zmian ponosi podnajemca. Oznacza to, że w zamian za poniesienie nakładów na adaptację podnajętych pomieszczeń – w przeważającej części w postaci własnych starań i robocizny (niespornym było, że znacznie wyższe koszty na zakup materiałów oraz wynagrodzenia innych osób poniósł pozwany) powód uzyskał możliwość przystosowania hali, wynajętej przez pozwanego od S. Ż. na potrzeby warsztatu samochodowego, który zamierzał prowadzić i uzyskania środków z (...)na zakup narzędzi. Umowa gwarantowała mu przy tym prowadzenie działalności w zaadaptowanej na warsztat części nieruchomości (a więc i korzystania z nakładów pozwanego) przez co najmniej 36 miesięcy. To zaś, że powód z

przyczyn leżących po jego stronie (zalegania z płatnością należnego czynszu) doprowadził do wypowiedzenia mu umowy podnajmu przed upływem tego terminu i nie skorzystał z poczynionych nakładów w takim okresie, jaki przewidywała umowa, nie może uzasadniać nakazania pozwanemu zwrotu poczynionych przez powoda nakładów.

W tym miejscu należy jedynie marginesowo zauważyć, że gdyby w sprawie znalazł zastosowanie przepis art. 676 kc, to sąd obowiązany byłby ustalić, jaka jest wartość ulepszeń dokonanych w wynajmowanej nieruchomości, a następnie dopiero - jaki udział w wartości tych ulepszeń mają nakłady poniesione przez powoda oraz nakłady poniesione przez pozwanego. Jak zaś twierdzi pozwany, jego nakłady na powstanie ulepszeń w wynajmowanej rzeczy wyniosły ponad 75.000 zł, podczas gdy powód swoje nakłady wycenił na 26.000 zł.

W związku z powyższym bez znaczenia dla oceny rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego pozostają zarzuty co do naruszenia przez Sąd Rejonowy przepisów postępowania poprzez pominięcie w ustaleniach faktycznych uzasadnienia sumy nakładu finansowego powoda w kwocie 6059,36 zł czy też nieuwzględnienia wniosku powoda o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy w celu dokonania wyceny poczynionych przez powoda nakładów.

Nie znajdując zatem podstaw do zmiany zaskarżonego wyroku bądź jego uchylenia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania, Sąd Okręgowy stosownie do treści art. 385 kpc apelację, jako nieuzasadnioną, oddalił.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 102 kpc w zw. z art. 391 § 1 kpc. Postanawiając o nieobciążeniu powoda kosztami tego postępowania miał Sąd Okręgowy na uwadze bardzo trudną sytuację finansową powoda oraz charakter rozpoznawanej sprawy i łączących strony relacji . Nadto miał Sąd Okręgowy na względzie, że jeszcze przed wniesieniem pozwu powód zwracał się do pozwanego o uzgodnienie i rozliczenie wzajemnych roszczeń, podczas gdy pozwany zajął takie stanowisko, że całkowicie zaprzeczył, aby powód w ogóle brał jakikolwiek udział w pracach modernizacyjnych lokalu, który powodowi podnajął. Dlatego też, choć powództwo z przyczyn podanych wyżej zostało oddalone, to jednak uznał Sąd Okręgowy, że w sprawie zachodził szczególnie uzasadniony wypadek w rozumieniu art. 102 kpc, zezwalający na nieobciążenie powoda kosztami postępowania apelacyjnego.