

Sygn. akt *I ACa 622/15*

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 listopada 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSA Ewa Staniszevska

Sędziowie: SA Mariola Głowacka (spr.)

SA Elżbieta Fijałkowska

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Sylwia Woźniak

po rozpoznaniu w dniu 4 listopada 2015 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **E. M.**

przeciwko **Gminie K. - Miasto K.**

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Koninie

z dnia 20 marca 2015 r. sygn. akt I C 1049/13

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od powódki na rzecz pozwanego kwotę 2.700 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

SSA Mariola Głowacka SSA Ewa Staniszevska SSA Elżbieta Fijałkowska

Sygn. akt I ACa 622/15

UZASADNIENIE

Powódka E. M. prowadząca działalność gospodarczą pod firmą (...) - A. wniosła o zasądzenie od pozwanego Gminy K. - Miasto K. kwoty 209.202,69 zł z odsetkami od dnia 2 listopada 2012r. tytułem zwrotu nakładów poczynionych na lokal użytkowy położony w budynku Ż. Miejskiego (...) w K. przy ul. (...).

Pozwany Gmina K. - Miasto K. w odpowiedzi na pozew z dnia 23 stycznia 2014r. wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów postępowania sądowego w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Po ostatecznym sprecyzowaniu roszczeń powódka domagała się zasądzenia od pozwanego na swoją rzecz kwoty 147.150 zł wraz z ustawowymi odsetkami do dnia 2 listopada 2012r., cofnęła powództwo w pozostałym zakresie nie zrzekając się roszczenia.

Sąd Okręgowy w Koninie wyrokiem z dnia 20 marca 2015r. oddalił powództwo i zasądził od powódki na rzecz pozwanego kwotę 7.200 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że E. M. do dnia 17 października 2012r. prowadziła działalność w formie Niepublicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej Audio - (...)A., a od dnia 18 października 2012r. jako Audio - (...) L. E. W.-M.. Powódka potrzebowała lokalu dla celów prowadzonej działalności. W tym celu oglądała m.in. pomieszczenie na parterze Ż. przy ul. (...). Powódka zdecydowała się na wynajęcie lokalu, gdyż zapisy w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego pozwalały jej na prowadzenie w tym miejscu dotychczasowej działalności, a nadto była zainteresowana nabyciem go od Miasta w przyszłości. W dniu 23 października 2003r. sporządzono dokumentację techniczną dotyczącą adaptacji i zmiany sposobu użytkowania budynku żłobka w zakresie instalacji elektrycznej, a w listopadzie 2003r. w zakresie instalacji wodno-kanalizacyjnej i wentylacji. W dokumentacji tej jako inwestor wskazany był Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej Audio - (...)A.. Powódka zobowiązała się do przygotowania pomieszczenia zgodnie z dokumentacją techniczną. W dniu 8 stycznia 2004r. powódka uzyskała pozwolenie Prezydenta Miasta K. na zmianę sposobu użytkowania części budynku żłobka na przychodnię specjalistyczną o pow. użytkowej 214,50 m² na działce oznaczonej nr ewid. (...)położonej w K. przy ul. (...). W dniu 29 stycznia 2004r. strony zawarły umowę najmu części budynku Ż. Miejskiego nr 1 w K. przy ul. (...) położonego na parterze z przeznaczeniem na Poradnię L.-A. wyposażoną w sprawnie działające urządzenia techniczne umożliwiające najemcy korzystanie z c.o., c.w., zimnej wody, energii elektrycznej i sanitariatu. Najemca zobowiązał się do utrzymania lokalu w należyтым porządku przez dokonywanie na własny koszt napraw i remontów, utrzymanie porządku wokół zajmowanej części budynku i do wykorzystywania lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem. Umowa ta została zawarta na okres od dnia 2 lutego 2004r. do 30 czerwca 2006r. W aneksie nr (...) z dnia 5 lipca 2004r. strony doprecyzowały powierzchnię najmowanego lokalu. Na podstawie aneksu nr (...) z dnia 1 października 2004r. do w/w umowy strony postanowiły, że po zakończeniu najmu najemca zobowiązuje się do przekazania lokalu w stanie nie pogorszonym, a strony ustalą stan techniczny przedmiotu najmu. Ponadto strony postanowiły, że najemca nie będzie ponosił odpowiedzialności za normalne zużycie pomieszczeń i urządzeń technicznych, a jeżeli dokonał ulepszeń przedmiotu najmu, w tym urządzeń technicznych albo dokonał nakładów do których nie był zobowiązany, stosuje się przepisy kodeksu cywilnego art. 676 k.c.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że w dniu 29 stycznia 2004r. nastąpiło przekazanie pomieszczeń. W protokole zaznaczono, że pomieszczenia wyposażone są w media konieczne do funkcjonowania żłobka, posadzki w dwóch pomieszczeniach pokryte są parkietem, a pozostałe wykładziną PCV lub glazurą. W okresie od lutego do października 2004r. powódka poczyniła na przedmiotowym lokalu nakłady. Układ ścian nośnych nie uległ zmianie, zmienił się układ ścian działowych (powstały gabinety), rozkład pomieszczeń sanitarnych dostosowano do nowego sposobu użytkowania. Instalacja wodno-kanalizacyjna, elektryczna i wentylacja były wynikiem zmian w sposobie użytkowania pomieszczeń, zmianie uległ rozdział wewnętrzny instalacji i jej dostosowanie. Wentylacja pomieszczeń była grawitacyjną i po przejęciu pomieszczeń przez powódkę została rozbudowana tak, aby docierała do wszystkich pomieszczeń. Przeprowadzone roboty budowlane stały się częściami składowymi budynku, nie można ich odłączyć bez uszczerbku dla pozostałych elementów obiektu. Wartość nakładów poczynionych w lokalu wyniosła 147.150 zł. Mimo zawarcia umowy najmu celem powódki było zakupienie przedmiotowego lokalu i w związku z tym prowadziła ona na ten temat rozmowy z ówczesnym Prezydentem Miasta K. K. P. oraz z Kierownikiem (...) i Geodezji. W rozmowach uczestniczył także W. M. – mąż powódki. Aktem notarialnym z dnia 22 czerwca 2006r. Prezydent Miasta K. ustanowił odrębną własność lokalu użytkowego nr (...) usytuowanego na parterze składającego się z biura, 7 gabinetów lekarskich, wiatrołapu, hallu, 2 korytarzy, 3 łazienek i 2 pomieszczeń gospodarczych o łącznej pow. użytkowej 196,60 m², znajdującego się w budynku użytkowym położonym w K. przy ul. (...) na nieruchomości KW nr (...) oraz postanowił, że z lokalem tym związany jest udział wynoszący 196,60/964,45 części we współwłasności

nieruchomości KW nr (...) i w częściach wspólnych budynku i innych urządzeniach, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że w dniu 1 lipca 2006r. strony zawarły kolejną umowę najmu tego samego pomieszczenia. W § 1 umowy strony postanowiły, że najemca nie wnosi zastrzeżeń do stanu technicznego pomieszczeń. W § 2 umowy strony ustaliły, że nakłady połączone z użytkowaniem lokalu obciążają najemcę, a do nakładów tych należą naprawy podłóg, drzwi, okien, malowanie ścian, wymiana posadzek podłogowych jak również naprawa instalacji technicznych zapewniających korzystanie z energii elektrycznej, ogrzewanie lokalu, dopływu i odpływu wody. Najemca zobowiązał się także do utrzymania lokalu w należytym porządku i do wykorzystywania lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem. Stosownie do § 4 umowa ta została zawarta na czas oznaczony do 30 czerwca 2009r. z możliwością trzymiesięcznego wypowiedzenia przez każdą ze stron. W chwili podpisania umowy z dnia 1 lipca 2006r. powódka nadal zdecydowana była kupić przedmiotowy lokal. W dniu 26 września 2006r. i 3 października 2006r. odbyła się sesja Rady Miasta K. w trakcie której radni oddalili projekt uchwały w sprawie sprzedaży lokalu zajmowanego przez powódkę. Pismem z dnia 16 października 2006r. Prezydent Miasta K. poinformował powódkę, że Rada Miasta nie wyraziła zgody na sprzedaż lokalu, ale wyraziła opinię, aby wynająć powódce lokal na czas dłuższy w celu zamortyzowania dokonanej adaptacji. Prezydent upoważniony przez Radę Miasta wyraził zgodę na wynajęcie lokalu na okres 10 lat. W związku z powyższym aneksem nr (...) z dnia 8 grudnia 2006r. strony zmieniły treść § 4 umowy z dnia 1 lipca 2006r. i postanowiły, że umowa będzie obowiązywała przez okres 10 lat do dnia 30 czerwca 2016r. z możliwością trzymiesięcznego wypowiedzenia przez każdą ze stron z ważnych przyczyn. Pismem z dnia 26 maja 2011r. pozwany wypowiedział powódce umowę najmu z dnia 1 lipca 2006r. z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia, zobowiązując ją do opuszczenia pomieszczeń. W treści pisma pozwany wskazał na konieczność wykorzystania lokalu na cele statutowe, gdyż Ż. po wygraniu konkursu ofert w programie Ministerstwa Pracy i Polityki Społecznej (...) otrzymał środki na uruchomienie nowych miejsc w budynku, a na przyjęcie oczekuje 100 dzieci. Powódka w odpowiedzi na pismo z dnia 26 maja 2011r. zakwestionowała skuteczność wypowiedzenia wskazując, że podana przyczyna wypowiedzenia umowy najmu nie stanowi obiektywnie ważnego powodu uzasadniającego wypowiedzenie. Powódka podkreśliła, że Ż. Miejski w K. w chwili przystąpienia do konkursu zdawał sobie sprawę z faktu związania stron umową najmu do 30 czerwca 2016r., nadto zwróciła uwagę na konieczność zachowania ciągłości świadczonych przez nią usług oraz istotność oferowanych usług dla miejscowej społeczności. Pismem z dnia 22 lipca 2011r. pozwany wycofał wypowiedzenie umowy najmu, gdyż nakładem dodatkowych środków finansowych w kwocie 80.000 zł zaadoptowano inne pomieszczenia w budynku Ż.. Pismem z dnia 30 lipca 2012r. powódka wypowiedziała umowę najmu z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia wskazując na brak stabilizacji zawartego stosunku najmu w związku z podjętymi dotychczas, przez wynajmującego wobec najemcy, działaniami i spowodowaną tym koniecznością zapewnienia nowego lokalu gwarantującego ciągłość świadczonych przez najemcę usług medycznych w ramach zawartego kontraktu z Narodowym Funduszem Zdrowia. Jednocześnie powódka wezwała pozwanego do zapłaty sumy odpowiadającej wartości nakładów w chwili zwrotu rzeczy będącej przedmiotem najmu wskazując, że brak jest możliwości przywrócenia rzeczy najętej do stanu poprzedniego oraz, że suma podlegająca zwrotowi zostanie ustalona w toku negocjacji na podstawie protokołu odbioru. W dniu 2 listopada 2012r. strony sporządziły protokół zdawczo-odbiorczy lokalu. W protokole tym wskazano, że przekazywane pomieszczenia są w stanie niepokorszonym, a polepszonym, gdyż wykonano wszystkie nowe instalacje, posadzki, ściany, tynki w stosunku do stanu w jakim znajdowały się w dniu 29 stycznia 2004r. Nadto powódka oświadczyła, że będzie dochodzić zwrotu nie zamortyzowanych, a poniesionych nakładów na ulepszenie wynajmowanych pomieszczeń w drodze odrębnego postępowania. Pismem z dnia 22 lipca 2013r. powódka wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 209.202,69 zł tytułem zwrotu nakładów na lokal użytkowy położony w budynku Ż. Miejskiego (...) w K. w związku z umową najmu z dnia 1 lipca 2006r. Pozwany w odpowiedzi na wezwanie do zapłaty zakwestionował obowiązek zapłaty wskazanej przez powódkę kwoty oraz jej wysokość. Pozwany podkreślił, że powódka wyprowadzając się pozostawiła dobrowolnie niepotrzebne jej elementy: wyciszenie ścian, gorsze w parametry techniczne grzejniki, a sanitariaty i drzwi noszą śladu kilkuletniego użytkowania. Pozwany wskazał, że powódka mogła bez przeszkód korzystać z pomieszczeń do 2016r. do końca obowiązywania umowy. Powódka zawezwała pozwanego do próby ugodowej, ale pozwany nie wyraził zgody na zawarcie ugody. Do chwili rozwiązania umowy najmu wartość nakładów została przez powódkę zamortyzowana w całości. W 2011r. powódka nabyła nieruchomość położoną w K. ul. (...) i po niezbędnym

remoncie, w drugiej połowie października 2012r. przeniosła tam działalność gospodarczą z lokalu wynajmowanego przy ul. (...).

Sąd pierwszej instancji powyższy stan faktyczny ustalił w oparciu o zeznania stron, świadka W. M., opinię biegłego z dziedziny budownictwa i szacowania nieruchomości Z. B. oraz dokumenty. Zeznania powódki E. M. Sąd uznał za wiarygodne poza tymi w których powódka wskazywała, że zgodnie z ustaleniami stron ma ona zagwarantowane prawo do zwrotu wartości poczynionych nakładów, gdyż okoliczność ta nie wynika ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego i była sporną między stronami. Zeznania przesłuchanej w charakterze strony pozwanej H. G. Sąd uznał za wiarygodne, gdyż są one spójne i rzeczowe, a nadto korespondują ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym. Sąd nie dał wiary zeznaniom świadka W. M., że z rozmów toczonych z przedstawicielami pozwanego wynikało, iż nakłady poczynione przez powódkę miały zostać jej zwrócone, gdyż okoliczność ta nie została wykazana w toku postępowania sądowego, a przeczą temu zapisy drugiej umowy. Pozostałym zaś zeznaniom świadka Sąd dał wiarę, gdyż są logiczne i korespondują ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym. Za przydatną dla rozstrzygnięcia Sąd uznał opinię biegłego z dziedziny budownictwa i szacowania nieruchomości Z. B., gdyż została ona sporządzona w sposób profesjonalny i kompletny, a wnioski opinii są rzeczowe i logiczne. Nadto biegły w sposób logiczny ustosunkował się do wątpliwości stron postępowania. Dokumenty na podstawie których Sąd ustalił powyższy stan faktyczny nie budziły zastrzeżeń co do swojej wiarygodności.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd pierwszej instancji uznał, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd pierwszej instancji podkreślił, że powódka reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika swe roszczenie wywodzi ze stosunku najmu. Nie jest spornym, że strony od dnia 29 stycznia 2004r. łączyły dwie umowy najmu oraz, iż powódka w okresie od lutego do października 2004r. poniosła nakłady na lokal znajdujący się w budynku Ż. Miejskiego w K.. Spór natomiast sprowadzał się do kwestii ustalenia czy pozwany ma obowiązek zwrócić powódce wartość poniesionych przez nią nakładów.

Sąd pierwszej instancji podkreślił, że obie strony od początku postępowania stały na stanowisku, że nakłady poniesione w 2004r. przez powódkę mają charakter tzw. nakładów ulepszających. Zgodnie z art. 676 k.c. jeżeli najemca ulepszył rzecz najętą wynajmujący, w braku odmiennej umowy, może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego. Ulepszeniami rzeczy najętej są dokonane na tę rzecz przez najemcę nakłady, które w chwili wydania rzeczy wynajmującemu zwiększają jej wartość lub użyteczność. Przepis ten odnosi się do ulepszeń rzeczy najętej powstałych w trakcie trwania stosunku najmu. Z kategorii ulepszeń rzeczy najętej należy wyłączyć drobne nakłady na rzecz obciążające najemcę (art. 662 § 2 k.c.) i nakłady konieczne i inne obciążające wynajmującego (art. 662 § 1 k.c. i art. 663 § 1 k.c.). Sąd ma obowiązek dokonać oceny jaki charakter miały poniesione przez najemcę lokalu nakłady. Nie może zaniechać takiej oceny argumentując, że strona powodowa nie sprecyzowała zwrotu, jakich nakładów dochodzi i w jakiej wysokości, jeżeli wynika to ze zgromadzonego materiału dowodowego. Ponadto przy ocenie, czy dane nakłady były konieczne, czy też użyteczne należy uwzględnić charakter lokalu, lokalizację oraz budynek, w którym się mieści (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 2005r. V CK 751/04, LEX nr 153665).

Sąd pierwszej instancji uznał, że nakłady poczynione przez powódkę w 2004r. w związku z przystosowaniem lokalu dla potrzeb prowadzonej przez nią działalności gospodarczej nie miały charakteru tzw. ulepszeń z art. 676 k.c., ale były nakładami koniecznymi. Nakładami takimi są bowiem naprawy, bez których rzecz stanowiąca przedmiot najmu nie jest przydatna do określonego w umowie użytku. Za konieczne mogą być uznane nakłady, które służą określonemu standardowi lokalu użytkowego i bez których lokal na cele użytkowe nie mógłby być wykorzystywany, ale także takie, które - zważywszy na charakter przedmiotowego lokalu – można zaliczyć do koniecznych w ramach przydatności do umówionego użytku (vide: w/w wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 2005r. V CK 751/04). W umowie najmu zawartej między stronami umówionym użytkowaniem było prowadzenie działalności zgodnej z wykształceniem powódki i jej dotychczasowym doświadczeniem zawodowym, czyli prowadzenie poradni lekarskiej. Wszelkie poniesione przez powódkę nakłady, a wskazane w treści opinii biegłego, były związane tylko i wyłącznie z dostosowaniem lokalu do standardów i podstawowych, kluczowych warunków poradni lekarskiej: wydzielenie gabinetów tj. zburzenie

dotychczasowych ścianek działowych i postawienie nowych, przebudowa i rozbudowa instalacji oraz wentylacji (aby docierały do wszystkich pomieszczeń), zmiana rozkładu pomieszczeń sanitarnych dostosowana do nowego przeznaczenia pomieszczenia, przebudowa wejścia. Powódka zresztą nie kwestionowała, że nakłady te czynione były tylko w celu zaadaptowania pomieszczenia dla celów Poradni. Kwestia nakładów koniecznych regulowana jest pośrednio w art. 662 § 1 k.c. zgodnie z którym wynajmujący powinien wydać rzecz w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać ją w tym stanie przez czas trwania umowy najmu oraz w art. 663 § 1 k.c., stosownie do którego to przepisu jeżeli w czasie trwania najmu rzecz wymaga napraw, które obciążają wynajmującego, a bez których rzecz nie jest przydatna do umówionego użytku, najemca może wyznaczyć wynajmującemu odpowiedni termin do wykonania napraw, po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu najemca może dokonać koniecznych napraw na koszt wynajmującego.

Art. 663 § 1 k.c. znajduje zastosowanie w przypadku pojawienia się konieczności napraw w czasie trwania najmu, co oznacza, że nie dotyczy on napraw, których konieczność jest stronom znana już w chwili zawierania umowy najmu (vide: uzasadnienie do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 2004r. II CK 158/04, LEX nr 277867). Poza tym przepisy regulujące najem w tym art. 662-664 k.c. mają z natury rzeczy charakter względny, a wynikające z nich prawa i obowiązki mogą być odmiennie kształtowane umową stron. Fakt, że przedmiotowy lokal wymagał nakładów koniecznych dla prowadzenia zamierzonej przez najemcę działalności, był oczywisty dla powódki w chwili zawarcia umowy najmu. Powódka widziała przedmiotowy lokal, знаła jego stan, układ pomieszczeń, wiedziała, że lokal był wykorzystywany na potrzeby żłobka. Zdaniem Sądu w sytuacji, gdy pomimo tego powódka nie zgłaszała zastrzeżeń co do stanu technicznego lokalu i jego wyposażenia (powódka takowych okoliczności w toku postępowania nie podnosiła) uznać należy, że strony w ten sposób zmodyfikowały zobowiązanie wynajmującego wynikające z przepisu art. 662 § 1 k.c. zwalniając pozwanego z obowiązku wydania lokalu w stanie nadającym się do prowadzenia poradni, a najemca sam podjął się doprowadzenia rzeczy do należytego użytku (vide: treść art. 664 § 2 i 3 k.c.). Zresztą powódka przyznała, że miała przygotować pomieszczenie wynajęte zgodnie z dokumentacją techniczną, dokumentacja ta została nadto przygotowana przed zawarciem umowy z 2004r., a w dokumentach jako inwestor widnieje powódka. W ocenie Sądu skoro strony czynią przedmiotem umowy lokal, który nie ma cechy przydatności do umówionego użytku to znaczy, że wyłączają funkcjonowanie w łączącym je stosunku najmu przepisu art. 662 § 1 k.c.

Sąd pierwszej instancji podkreślił, że najemca może dokonać w przedmiocie najmu koniecznych napraw na koszt wynajmującego (art. 663 k.c.) dopiero po spełnieniu przewidzianych prawem warunków tj. powinien on uprzednio wyznaczyć wynajmującemu odpowiedni termin do wykonania napraw (art. 663 zdanie pierwsze k.c.). W okolicznościach faktycznych sprawy nie ma podstaw do przyjęcia, że taki termin został przez powódkę pozwanemu wyznaczony. Zresztą do chwili wypowiedzenia umowy (przez okres ponad 8 lat) powódka nie podnosiła argumentacji dotyczącej konieczności zwrotu kosztów adaptacji lokalu. Sąd dodatkowo wskazał, że roszczenie najemcy o zwrot kosztów nakładów koniecznych po zakończeniu umowy najmu nie powstaje tylko z tego tytułu, że wynajmujący toleruje fakt ich dokonywania, czy też nawet wyraża na nie zgodę (vide: wyroki Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 2004r. II CK 158/04 oraz z dnia 12 stycznia 2012r. II CSK 283/11). Zdaniem Sądu powyższą argumentację wspierają również okoliczności zawarcia przedmiotowych umów najmu z których bezsprzecznie wynika, że intencją stron w chwili zawierania umów nie było zwrócenie powódce wartości poczynionych nakładów z chwilą rozwiązania umowy najmu. Powódka wskazała, że już z chwilą zawarcia pierwszej umowy najmu w 2004r. czyniła starania, aby lokal ten w przyszłości nabyć. Dodatkowo zeznała, że miała obietnicę właściciela Prezydenta P., że będzie mogła działalność tą prowadzić długo. Sąd uznał, że powódka czyniąc w 2004r. nakłady na lokal, czyniła je z myślą, że swą działalność w tym miejscu będzie prowadziła przez długi czas, a nawet, iż w przyszłości lokal ten kupi. W tym celu bowiem w czerwcu 2006r. ówczesny Prezydent Miasta K. ustanowił odrębną własność przedmiotowego lokalu, a we wrześniu 2006r. przedmiotem obrad Rady Miasta była kwestia sprzedaży powódce wynajętego lokalu. Powódka zeznała, że nie brała pod uwagę, żeby po zakończeniu umowy najmu w 2006r. zdać lokal. Zdaniem Sądu nie było intencją powódki - w chwili zawarcia zarówno pierwszej, jak i drugiej umowy najmu - odzyskanie wartości poczynionych nakładów po rozwiązaniu umowy najmu, a sporne nakłady czyniła dobrowolnie, bo była w tamtym okresie czasu zainteresowana długoletnim wynajmem i nabyciem lokalu w przyszłości. Nadto powódka wiedząc już w 2006r., że nie zdoła nabyć przedmiotowego lokalu w żaden sposób nie zgłaszała konieczności rozliczenia poniesionych przez nią nakładów na

adaptację lokalu. Z kolei podpisując aneks nr (...) i wiedząc jakie były przesłanki wydłużenia terminu trwania umowy najmu powódka miała świadomość, że wartość poniesionych nakładów nie zostanie jej przez pozwanego zwrócona, ale może ewentualnie rozliczyć sobie poniesione koszty stosując amortyzację, co zresztą uczyniła. W konsekwencji Sąd pierwszej instancji uznał, że z chwilą zawarcia umowy najmu to powódka zobowiązała się dobrowolnie do czynienia na własny koszt spornych nakładów, stąd obecnie nie może dochodzić zwrotu ich wartości od pozwanego. Wobec powyższego Sąd oddalił powództwo w całości jako bezzasadne, także w części w jakiej powódka cofnęła pozew bez zrzeczenia się roszczenia, gdyż pozwany nie wyraził zgody na częściowe cofnięcie powództwa podtrzymując żądanie zawarte w odpowiedzi na pozew (art.203 § 1 k.p.c.).

Sąd pierwszej instancji o kosztach orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2013r., poz. 490) obciążając nimi powódkę.

Apelację od powyższego wyroku wniosła powódka zaskarżając go w części w zakresie w jakim Sąd oddalił powództwo co do kwoty 147.150 zł oraz postanowienie o kosztach procesu. Powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kwoty 147.150 zł z odsetkami od dnia 2 listopada 2012r. oraz kosztów sądowych w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych za obie instancje ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Koninie.

Pozwany w odpowiedzi na apelację wniosł o oddalenie apelacji w całości i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów postępowania sądowego w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja powódki nie zasługiwała na uwzględnienie.

Wobec postawienia w apelacji zarzutów naruszenia zarówno przepisów prawa procesowego jak i prawa materialnego w pierwszej kolejności Sąd Apelacyjny ocenił zasadność zarzutów dotyczących naruszenia przepisów postępowania, gdyż tylko do prawidłowo ustalonego stanu faktycznego można stosować przepisy prawa materialnego.

Nie zasługiwał na uwzględnienie zarzut naruszenia art. 328 k.p.c. przy czym skarżąca w apelacji nie sprecyzowała który z paragrafów art. 328 k.p.c. Sąd pierwszej instancji miałby naruszyć, gdyż oczywistym jest, iż nie mógł naruszyć zarówno § 1 jak i § 11 art. 328 k.p.c. Domniemywać więc należy, że zarzucono naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. Podkreślić należy, że naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. z reguły nie ma wpływu na treść wyroku, gdyż uzasadnienie sporządzane jest po jego wydaniu (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 lipca 2015r. II UK 220/14 LEX nr 1771525). Zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. może stanowić usprawiedliwioną podstawę apelacji, gdy uzasadnienie wyroku nie zawiera wszystkich koniecznych elementów bądź zawiera tak kardynalne braki, że niemożliwym jest dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania orzeczenia, co uniemożliwia przeprowadzenie kontroli instancyjnej. W realiach niniejszej sprawy z taką sytuacją nie mamy do czynienia, gdyż uzasadnienie sporządzone do zaskarżonego wyroku odpowiada wymogom z art. 328 § 2 k.p.c. i możliwym jest przeprowadzenie kontroli instancyjnej. Wbrew zarzutowi przytoczonemu w apelacji Sąd pierwszej instancji ocenił wiarygodność wyjaśnień powódki i zeznań W. M. wskazując w jakim zakresie i z jakich przyczyn ich wyjaśnieniom (zeznaniom) w części nie dał wiary (str. 8 uzasadnienia - k. 394 akt). Ocena wiarygodności wyjaśnień powódki i zeznań świadka W. M. przez skarżącą w żaden sposób nie została podważona w apelacji. W konsekwencji także zarzut naruszenia art. 316 § 1 k.p.c. uznać należy za błędny przy czym przesłuchany w sprawie w charakterze świadka mąż powódki nazywa się M., a nie M., jak wskazano w zarzutach apelacji.

Zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. nie był trafny. Powódka w apelacji także nie sprecyzowała który z paragrafów art. 233 k.p.c. Sąd pierwszej instancji miałby naruszyć. Domniemywać należy, że chodzi o naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. Powódka w apelacji zarzuciła, że dla przedmiotowej sprawy nie miał znaczenia charakter nakładów poczynionych przez nią, gdyż strony zgodnie ustaliły, iż wszelkie nakłady poczynione przez powódkę należy traktować w kategorii

ulepszeń i rozliczeń zgodnie z art. 676 k.c. Strony w aneksie nr (...) zawartym w dniu 1 października 2004r. do umowy najmu lokalu z dnia 29 stycznia 2004r. dokonały w § 1 punkt 3 zmiany § 8 umowy, który otrzymał brzmienie - po zakończeniu najmu najemca zobowiązuje się do przekazania lokalu w stanie nie pogorszonym; jeżeli najemca dokonał ulepszeń przedmiotu najmu w tym urządzeń technicznych albo dokonał nakładów do których nie był zobowiązany stosuje się przepisy kodeksu cywilnego art. 676 (vide: k. 16, 87 akt). Powyższa umowa, zgodnie z § 4, była zawarta na okres od dnia 2 lutego 2004r. do dnia 30 czerwca 2006r. (vide: k. 13 akt). Z dniem więc 1 lipca 2006r. przestała ona obowiązywać strony w tym jej § 8 w brzmieniu po podpisaniu aneksu nr (...), z uwagi na wygaśnięcie. Z kolei umowa zawarta przez strony w dniu 1 lipca 2006r. nie zawierała postanowienia o treści jak w § 8 umowy z dnia 29 stycznia 2004r. w brzmieniu ustalonym aneksem nr (...) do umowy. Zgodnie z § 9 umowy z dnia 1 lipca 2006r. w sprawach nie uregulowanych tą umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego (vide: str. 3 umowy - k. 10 akt). Prawidłowo więc Sąd pierwszej instancji zasadność roszczenia powódki oceniał w świetle przepisów kodeksu cywilnego dotyczących umowy najmu. Podkreślić przy tym należy, że powódka roszczenie dochodzone w niniejszej sprawie dochodzi opierając je na postanowieniach umowy z dnia 1 lipca 2006r., co wynika m.in. z wezwania do zapłaty z dnia 22 lipca 2013r., którym powódka wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 209.202,69 zł tytułem zwrotu nakładów w związku z umową najmu z dnia 1 lipca 2006r. (vide: k. 37, 106 akt).

W oświadczeniu o wypowiedzeniu umowy najmu z dnia 30 lipca 2012r. powódka podała, że wartość nakładów, która winna być zwrócona przez pozwanego zostanie ustalona na podstawie protokołu odbioru lokalu stanowiącego przedmiot umowy (vide: k. 22 akt). Zaś w protokole zdawczo-odbiorczym sporządzonym w dniu 2 listopada 2012r. powódka wskazała, że dochodzić będzie od pozwanego zwrotu niezamortyzowanych, a poniesionych nakładów (vide: pkt 4 protokołu - k. 25, 200 akt). Powódka w toku zarówno postępowania przed Sądem pierwszej instancji jak i w apelacji nie kwestionowała, że takiej treści oświadczenie złożyła. Niespornym jest przy tym, że nakłady w całości zostały zamortyzowane. Sąd pierwszej instancji ustalił to na podstawie wyjaśnień powódki, powyższy fakt nie jest kwestionowany przez skarżącą w apelacji. Okoliczność, że jeżeli już to powódka mogłaby dochodzić wyłącznie zwrotu wartości niezamortyzowanych nakładów wynika z treści pisma Prezydenta Miasta K. z dnia 16 października 2006r. w którym wskazał on, że na sesji Rady Miasta K. podczas dyskusji nad przedłożonym projektem uchwały w sprawie zbycia lokalu zarysowała się opinia, by lokal wynajmując na dłuższy czas w celu zamortyzowania dokonanej adaptacji (vide: k. 229 akt). Wolą więc stron było wynajęcie przez powódkę lokalu na dłuższy okres, co pozwoliłoby zamortyzować poniesione na lokal nakłady. Skutkiem powyższego było zawarcie w dniu 8 grudnia 2006r. aneksu nr (...) do umowy z dnia 1 lipca 2006r. zgodnie z którym umowa najmu została zawarta na okres 10 lat tj. od dnia 1 lipca 2006r. do 30 czerwca 2016r. z możliwością trzymiesięcznego wypowiedzenia przez każdą ze stron z ważnych przyczyn (vide: k. 11 akt). Do akt sprawy nie został złożony druk nr 787 zawierający projekt uchwały w sprawie sprzedaży lokalu użytkowego, nie jest także znane uzasadnienie sporządzone do projektu tej uchwały, gdyż żadna ze stron procesu dokumentu tego nie złożyła. Zarzut więc, że z uzasadnienia do projektu uchwały wynika, że powódka złożyła ofertę kupna lokalu m.in. celem zabezpieczenia zwrotu nakładów nie znajduje potwierdzenia w materiale zgromadzonym w aktach niniejszej sprawy. Z protokołu nr (...) obrad XLIV sesji Rady Miasta K., która odbyła się w dniu 26 września 2006r. i w dniu 3 października 2006r. wynika, że Przewodniczącym Rady Miasta K. jest radny T. W. (vide: k. 368 akt). Wbrew twierdzeniu zawartemu w zarzutach apelacji w protokole tym nie odnotowano stwierdzenia Przewodniczącego Rady Miasta, że „jest świadomy konieczności zwrotu nakładów, w związku z czym zlecił wycenę ich wartości biegłemu rzeczoznawcy”. Takiego stwierdzenia Przewodniczącego Rady Miasta dokument ten nie zawiera. Z zaprotokołowanych wypowiedzi radnych w szczególności A. Z. Prezydenta nie wynika kto zlecił dokonanie w dniu 8 maja 2006r. wyceny nieruchomości, nie ma zaś wątpliwości, że powódka do oferty nabycia lokalu załączyła kosztorys z którego wynikać miała wartość poniesionych przez nią nakładów.

Również zarzuty naruszenia prawa materialnego tj. art. 662 i 663 k.c. oraz art. 676 k.c. nie są trafne. Jak to już wcześniej podkreślono wyłącznie aneks nr (...) do umowy z dnia 29 stycznia 2004r. traktował o ulepszeniach i nakładach, do których należy stosować art. 676 k.c. Umowa z dnia 29 stycznia 2004r. jako zawarta na czas oznaczony wygasła, o czym świadczy także okoliczność zawarcia przez strony postępowania w dniu 1 lipca 2006r. nowej umowy najmu. Postanowienia więc umowy z dnia 29 stycznia 2004r. przestały obowiązywać. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 26 czerwca 2008r. II CSK 69/08 (LEX nr 548800) wskazał, że art. 676 k.c. zawiera normę o charakterze

dyspozytywnym, co pozwala stronom na odmienne uregulowanie w umowie materii objętej jego regulacją; dozwolone jest zastrzeżenie w umowach odpłatnych, że wszelkie nakłady dokonane przez stronę korzystającą z cudzej rzeczy na podstawie umowy mogą przyspaść po jej wygaśnięciu stronie oddającej rzecz do używania, na aprobatę zasługuje praktyka rezygnacji w umowach przez najemców ze zwrotu dokonanych nakładów po ich amortyzacji, co dzieje się zwłaszcza wtedy, gdy umówiony czynsz jest niższy od wynikającego z aktualnych relacji rynkowych. Z oświadczenia radnego A. K. odnotowanego w w/w protokole nr (...) obrad (...)sesji Rady Miasta K. wynika, że czynsz najmu jaki płaćca powódka był bardzo niski w porównaniu do płaconych przez inne podmioty wynajmujące lokale (vide: k. 361-362 akt).

Sąd Apelacyjny podziela stanowisko Sądu Apelacyjnego w Warszawie wyrażone w uzasadnieniu do wyroku z dnia 16 marca 2011r. VI ACa 852/10 (G. Prawna TPwF (...)), że skoro strony czynią przedmiotem umowy lokal, który nie ma cech przydatności do umówionego użytku, to znaczy, że wyłączają funkcjonowanie w łączącym je stosunku najmu przepis art. 662 § 1 k.c. W apelacji skarżąca nie kwestionuje, że w dacie zawarcia umowy w dniu 29 stycznia 2004r. lokal nie miał cech przydatności do umówionego użytku, którym było prowadzenie w nim poradni lekarskiej. Przepisy art. 662 § 1 i 2 k.c., art. 663 k.c. i art. 676 k.c. mają charakter norm względnie obowiązujących. stąd też strony w granicach przysługującej im swobody umów, mogą ujętą w nich materię uregulować w odmienny sposób, nie ma też zakazu przejmowania przez najemcę w tym wypadku powódkę obowiązków, które obciążają wynajmującego. Stąd uzgodnienie, że to powódka, a nie pozwany przystosuje lokal do umówionego użytku nie jest niezgodne z przepisami, mieści się w granicach swobody umów.

Ustalenia poczynione przez Sąd pierwszej instancji, jako znajdujące uzasadnienie w materiale zgromadzonym w aktach sprawy, Sąd Apelacyjny przyjmuje za własne, a wnioski z nich płynące aprobuje. Biorąc powyższe pod rozwagę apelację powódki, na podstawie art. 385 k.p.c., oddalono.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono stosownie do art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w związku z art. 99 k.p.c. i art. 108 § 1 k.p.c. oraz § 12 ustęp 1 punkt 2 w związku z § 6 punkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (j.t. Dz. U. 2013. 490) obciążając nimi powódkę i w związku z tym zasądzać od powódki na rzecz pozwanego kwotę 2.700 zł.

SSA Mariola Głowacka SSA Ewa Staniszevska SSA Elżbieta Fijałkowska

--	--	--