

Sygn. akt **I AGa 191/20**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 marca 2021 r.

Sąd Apelacyjny (...) I Wydział Cywilny i Własności Intelektualnej

w składzie:

Przewodniczący: SSA Małgorzata Goldbeck-Malesińska

Sędziowie: Karol Ratajczak

Mikołaj Tomaszewski

po rozpoznaniu w dniu 22 marca 2021 r. (...)

na rozprawie

sprawy z powództwa **Fundacji (...) z siedzibą w P.**

przeciwko **(...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w P.**

o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego (...) IX Wydział Gospodarczy

z dnia 13 lutego 2020 r. sygn. akt IX GC 897/18

1. oddała apelację;
2. zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 4 050 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Karol Ratajczak Małgorzata Goldbeck-Malesińska Mikołaj Tomaszewski

Sygn. akt I AGa 191/20

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 13 lutego 2020 roku Sąd Okręgowy (...) w punkcie 1 pozbawił wykonalności tytuł wykonawczy – akt notarialny z dnia 23 grudnia 2015 roku sporządzony przez notariusza W. R. w Kancelarii Notarialnej w P. Rep. A nr (...), zaopatrzony w klauzulę wykonalności postanowieniem Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w P. z dnia 12 czerwca 2018 roku, sygn. akt II Co 4316/17, w części - co do kwoty 10 117,79 zł, w punkcie 2 oddalił powództwo w pozostałym zakresie, a w punkcie 3 kosztami procesu obciążył strony stosunkowo – powoda w 92%, a pozwanego w 8% i w związku z tym zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 3 616,60 zł.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 19 października 2012 roku pozwany jako wynajmujący, zawarł z powodem jako najemcą umowę najmu lokali użytkowych położonych w budynku przy ul. (...) r. (...)w P. (§ 1.3.). Powód miał wykorzystywać przedmiot najmu w zakresie prowadzonej działalności – w części jako powierzchnię z przeznaczeniem na opiekę nad dziećmi do lat

3 w formie żłobka oraz w części jako powierzchnię biurową i doradczo-szkoleniową (§ 1.3.1). Najemca oświadczył, że dokonał oględzin przedmiotu najmu, znany jest mu jego stan i nie zgłasza w tym przedmiocie zastrzeżeń oraz że ze względu na zamiar prowadzenia w lokalu żłobka, własnym staraniem, na swój koszt i ryzyko, zobowiązany jest do spełnienia wszelkich przewidzianych prawem warunków prowadzenia takiej działalności (§ 1.5.). Umowa została zawarta na czas oznaczony – 10 lat (§ 2.1.). Czynsz najmu ustalono na kwotę 25 zł /m² netto (§ 3.1.). W § 2.3. umowy strony postanowiły, że bez względu na sposób zakończenia umowy powód przekaże pozwanemu przedmiot najmu protokolarnie, najpóźniej w dniu zakończenia najmu. Przedmiot najmu zostanie wydany wraz z poniesionymi nakładami, które przechodzą nieodpłatnie na własność pozwanego, tj. bez obowiązku zapłaty za nie wynagrodzenia przez pozwanego lub po przywróceniu przez powoda (na jego koszt i ryzyko) przedmiotu najmu do stanu pierwotnego – według wyboru pozwanego. Dopuszczono wprawdzie możliwość zawarcia przez strony odrębnej umowy określającej odmiennie wzajemne prawa i obowiązki w zakresie nakładów na przedmiot najmu. Ten zapis umowny nie mógł jednak stanowić podstawy do uznania, że, co do zasady strony umówiły się inaczej. W związku z planowanym wykorzystaniem części przedmiotu najmu na żłobek, pozwany wyraził zgodę na adaptację i przystosowanie przez powoda przedmiotu najmu do jego potrzeb, na jego koszt i ryzyko (§ 2.11.). W § 7.1. umowy przewidziano możliwość wypowiedzenia umowy przez pozwanego ze skutkiem natychmiastowym. W § 7.5. umowy strony wykluczyły możliwość potrącenia przez powoda wobec pozwanego jakiegokolwiek wierzytelności powstałej na tle umowy. Podczas negocjowania i zawierania umowy nie był negocjowany zapis § 2.3. umowy. Strony nie zakładały wówczas, że umowa zostanie rozwiązana przed upływem okresu, na który została zawarta.

W celu przystosowania lokalu do potrzeb prowadzonej działalności powód poniósł koszty prac budowlanych w kwocie 206 011,48 zł brutto oraz koszt zakupu i montażu klimatyzacji w kwocie 3 939 zł brutto.

W związku z pojawieniem się problemów i opóźnień w procesie programowania funduszy europejskich na lata 2014-2020, powód pismem z dnia 14 sierpnia 2015 roku zwrócił się do pozwanego o przejściowe obniżenie czynszu najmu. W dniu 17 listopada 2015 roku strony podpisały porozumienie, zgodnie z którym powód miał płacić obniżony czynsz w wysokości 11,00 zł/m² netto w okresie wrzesień 2015 roku – czerwiec 2016 roku, a w okresie lipiec 2016 roku – październik 2017 roku podwyższony czynsz w kwocie 33,75 zł/m² netto, celem wyrównania. Pozwany zażądał dodatkowego zabezpieczenia w postaci złożenia przez powoda oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 i 5 k.p.c. W dniu 23 grudnia 2015 roku przed notariuszem W. R. (Rep. A nr (...)) powód złożył na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 i 5 k.p.c. oświadczenie o poddaniu się egzekucji w zakresie należności czynszowych, opłat eksploatacyjnych i innych opłat związanych z korzystaniem z najętego lokalu, do kwoty odpowiadającej sumie 12-krotności pierwszego należnego miesięcznego czynszu oraz opłat eksploatacyjnych powiększonych o podatek VAT, tj. do kwoty 207 887,23 zł.

Pismem z dnia 6 października 2016 roku pozwany wypowiedział umowę najmu ze skutkiem natychmiastowym, z uwagi na zaleganie przez powoda z zapłatą czynszu oraz wezwał powoda do opróżnienia i wydania najmowanego lokalu do dnia 5 stycznia 2017 roku. Pismem z dnia 28 grudnia 2016 roku powód zwrócił się do pozwanego o uwzględnienie w rozliczeniu nakładów poczynionych przez powoda w najmowanym lokalu, wskazując że obecna ich wartość wynosi 155 000 zł netto. Pozwany zlecił sporządzenie kosztorysu, na podstawie którego przyjął, że wartość nakładów z uwzględnieniem amortyzacji wynosi na dzień 10 lutego 2017 roku 40 380,13 zł netto. Pozwany przesłał ten kosztorys powodowi w dniu 13 lutego 2017 roku. Powód nie zaakceptował wartości nakładów zaproponowanej przez pozwanego, w związku z czym strony nie zawarły porozumienia o rozliczeniu nakładów. Pismem z dnia 21 marca 2017 roku pozwany wezwał powoda do zapłaty zaległego czynszu i opłat eksploatacyjnych w kwocie 124 328,79 zł. W dniu 17 maja 2017 roku pozwany złożył oświadczenie, że powód pozostaje w zwłoce z zapłatą powyższych należności.

Ze wskazanej kwoty 124 328,79 zł powód zapłacił pozwanemu kwotę 5 452,45 zł w dniu 24 maja 2016 roku oraz kwotę 4 665,34 zł w dniu 3 kwietnia 2017 roku.

Postanowieniem z dnia 12 czerwca 2018 roku, sygn. akt II Co 4316/17, Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. nadał klauzulę wykonalności aktowi notarialnemu z dnia 23 grudnia 2015 roku w zakresie obowiązku powoda

obejmującego zapłatę na rzecz pozwanego kwoty 124 805,67 zł, z tym zastrzeżeniem, że kwota wyegzekwowana na podstawie wydanego tytułu nie może przekroczyć 207 887,23 zł. Następnie, na wniosek pozwanego, Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym Poznań – Nowe Miasto i Wilda (...) P. T. w dniu 18 lipca 2018 roku wszczął przeciwko powodowi egzekucję.

Pismem z dnia 27 sierpnia 2018 roku powód złożył pozwanemu oświadczenie o potrąceniu wzajemnych wierzytelności, tj. wierzytelności pozwanego stwierdzonej wyżej opisanym tytułem wykonawczym z wierzytelnością powoda wobec pozwanego z tytułu rozliczenia nakładów w kwocie 257 407,65 zł. Powód wskazał ponadto, że pozwany zawyżył kwotę swojej wierzytelności, ponieważ nie uwzględnił dokonanych przez powoda przelewów w łącznej wysokości 10 117,79 zł. Pismem z dnia 27 sierpnia 2018 roku pozwany wniósł do komornika o ograniczenie egzekucji o kwotę 10 694,67 zł, podtrzymując wniosek egzekucyjny w pozostałym zakresie, w tym co do należności głównej w kwocie 114 211 zł. Komornik ograniczył egzekucję zgodnie z wnioskiem pozwanego. Pismem z dnia 4 września 2018 roku pozwany wskazał na bezskuteczność oświadczenia powoda o potrąceniu wierzytelności, kwestionując istnienie wierzytelności powoda.

Pismem z dnia 27 sierpnia 2019 roku, przesłanym pozwanemu w formie skanu mailem, powód złożył oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu - w zakresie postanowienia § 2.3. umowy najmu z dnia 19 października 2012 roku.

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił na podstawie dowodów: dokumentów - umowy najmu z 19 października 2012 r. (k. 51-53, 59), faktury (...) (k. 66), faktury (...) wraz z protokołem odbioru częściowego (k.71), faktury VAT (...) (k. 90), pisma z 14 sierpnia 2015 r. (k. 17), pisma z 21 sierpnia 2015 r. (k. 18), pisma z 21 października 2015 r. (k. 19), porozumienia z 17 listopada 2015 r. wraz z załącznikami (k. 20-23), oświadczenia o poddaniu się egzekucji z 23 grudnia 2015 r. (k. 32-34v), pisma pozwanego z 6 października 2016 r. (k. 462), pisma z 28 grudnia 2016 r. (k. 28-29v), e-maila z 13 lutego 2017 r. z załącznikiem (k. 87-88), wezwania do zapłaty z 21 marca 2017 r. (k. 30), oświadczenia z 17 maja 2017 r. (k. 29), potwierdzeń przelewu (k. 42, 43), postanowienia z 12 czerwca 2018 r. (k. 31), zawiadomienia o wszczęciu egzekucji z 18 lipca 2018 r. (k.36), oświadczenia o potrąceniu z 27 sierpnia 2018 r. z potwierdzeniem odbioru (k. 40-41), pisma pozwanego z 27 sierpnia 2018 r. (k. 467), zawiadomienia o zajęciu wierzytelności z rachunku bankowego z 5 września 2018 r. (k. 468-469), zajęcia wierzytelności z 31 sierpnia 2018 r. (k. 470-471), pisma pozwanego z 4 września 2018 r. (k. 463), e-maila z 27 sierpnia 2019 r. z załącznikiem (k. 518-520), zeznań świadków P. J. i J. K. oraz zeznań prezes zarządu powoda I. J..

Sąd Okręgowy uznał za wiarygodne wyżej wskazane dokumenty i wydruki korespondencji mailowej. Dał również wiarę zeznaniom świadka J. K.. Były one istotne w zakresie dotyczącym rozmów stron prowadzonych przed zawarciem umowy najmu. Świadek nie przypominała sobie, aby kwestia ewentualnego rozliczenia nakładów była przedmiotem tych rozmów. Ten fragment zeznań korespondował z treścią zeznań świadka P. J. oraz prezes zarządu powoda - w początkowym ich fragmencie. Za wiarygodne Sąd Okręgowy uznał zeznania świadka P. J., które były spójne i znajdowały potwierdzenie w treści umowy, korespondencji mailowej prowadzonej przez strony w lutym 2017 roku, a także zeznaniach świadka J. K. i prezes zarządu powoda - w początkowym ich fragmencie. Zeznania świadka E. J. nie były przydatne dla ustalenia stanu faktycznego. Świadek nie uczestniczyła w negocjowaniu i zawarciu umowy najmu.

Sąd Okręgowy nie dał wiary prezes zarządu powoda I. J. co do tego, że świadek J. na etapie zawierania umowy deklarował, że jeśli umowa wygaśnie wcześniej, to strony na pewno ustalą kwotę rozliczenia. Przede wszystkim wypowiedź ta miała charakter niekategoryczny i była sprzeczna z wcześniejszym fragmentem zeznań, w którym prezes zarządu powoda podała, że strony zakładały, iż umowa będzie trwała 10 lat, a przez ten okres nakłady się amortyzują i w związku z tym nie było mowy o rozliczeniu nakładów na wypadek wcześniejszego zakończenia umowy. Te ostatnie twierdzenia pozostawały w zgodzie z zasadami doświadczenia życiowego oraz znajdowały potwierdzenie w zeznaniach świadków P. J. i J. K., którym Sąd Okręgowy dał wiarę.

Sąd Okręgowy oddalił wniosek powoda o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z dziedziny budownictwa i wyceny robót budowlanych, uznając że okoliczności, na które miał być przeprowadzony nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 840 § 1 k.p.c. dłużnik może w drodze powództwa żądać pozbawienia tytułu wykonawczego wykonalności w całości lub części albo ograniczenia, jeżeli przeczy zdarzeniom, na których oparto wydanie klauzuli wykonalności, a w szczególności gdy kwestionuje istnienie obowiązku stwierdzonego tytułem egzekucyjnym niebędącym orzeczeniem sądu albo gdy kwestionuje przejście obowiązku mimo istnienia formalnego dokumentu stwierdzającego to przejście albo jeśli po powstaniu tytułu egzekucyjnego nastąpiło zdarzenie, wskutek którego zobowiązanie wygasło albo nie może być egzekwowane; gdy tytułem jest orzeczenie sądowe, dłużnik może oprzeć powództwo także na zdarzeniach, które nastąpiły po zamknięciu rozprawy, na zarzucie spełnienia świadczenia, jeżeli zgłoszenie tego zarzutu w sprawie było z mocy ustawy niedopuszczalne, a także na zarzucie potrącenia.

W okolicznościach niniejszej sprawy powód wykazał, że co do kwoty 10 117,79 zł w dacie nadania aktowi notarialnemu z dnia 31 grudnia 2015 roku klauzuli wykonalności, tj. 12 czerwca 2018 roku, nie istniał po stronie powoda obowiązek zapłaty. Powód zapłacił bowiem pozwanemu kwotę 5 452,45 zł w dniu 24 maja 2016 roku oraz kwotę 4 665,34 zł w dniu 3 kwietnia 2017 roku. Pozwany wnosił o oddalenie powództwa także w tym zakresie, wskazując że ograniczył wniosek egzekucyjny, w ślad za czym komornik ograniczył egzekucję. Wskazać jednak należy, że w obrocie prawnym nadal funkcjonuje tytuł wykonawczy dotyczący w części obowiązku już dawno nie istniejącego, a żądanie pozwu w tym zakresie znajduje podstawę prawną w art. 840 § 1 pkt 1 k.p.c. W związku z tym, w punkcie 1 wyroku Sąd Okręgowy pozbawił tytuł wykonawczy wykonalności w części – co do kwoty 10 117,79 zł.

W pozostałym zakresie żądanie pozwu nie zasługiwało na uwzględnienie. Z art. 840 § 1 pkt 2 k.p.c., w którym jest mowa o „zdarzeniu, wskutek którego zobowiązanie wygasło albo nie może być egzekwowane”, wynika, że ustawodawca miał na myśli wyłącznie zdarzenia o charakterze materialnoprawnym. Chodzi przy tym o te zdarzenia, które nastąpiły po powstaniu tytułu egzekucyjnego bądź po zamknięciu rozprawy w wypadku orzeczenia sądowego i spowodowały, że przymusowe egzekwowanie obowiązku dłużnika utraciło sens i nie ma już podstaw do dalszego chronienia interesów wierzyciela. Do zdarzeń, wskutek których zobowiązanie wygasło, zalicza się m.in. potrącenie (art. 498 k.c.). Zgodnie z art. 498 § 1 k.c., gdy dwie osoby są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, każda z nich może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelności drugiej strony, jeżeli przedmiotem obu wierzytelności są pieniądze lub rzeczy tej samej jakości oznaczone tylko co do gatunku, a obie wierzytelności są wymagalne i mogą być dochodzone przed sądem lub przed innym organem państwowym.

Złożone przez powoda oświadczenie o potrąceniu wzajemnych wierzytelności z dnia 27 sierpnia 2018 r. w ocenie Sądu I instancji było nieskuteczne w pierwszej kolejności z uwagi na wyłączenie dopuszczalności potrącenia w § 7.5. umowy najmu. Sąd Okręgowy dokonując wskazanej oceny powołał się na stanowisko Sądu Najwyższego, że ukształtowanie przesłanek, sposobu i skutków potrącenia, w tym również jego wyłączenia zależy od woli stron. Dopuszczalność wyłączenia potrącenia co do zasady potwierdza także analiza art. 385³ pkt 3 k.c., który wskazuje jako niedozwolone postanowienie umowne tylko takie postanowienie, które wyłącza lub istotnie ogranicza potrącenie wierzytelności konsumenta z wierzytelnością drugiej strony. A contrario, nie jest niedozwolonym postanowieniem umownym takie, które wyłącza lub istotnie ogranicza potrącenie wierzytelności przez podmiot nie będący konsumentem. Przepis ten co do zasady zezwala zatem na umowne wyłączenie potrącenia wierzytelności, a wyłącza taką możliwość tylko w stosunku do konsumenta.

W drugiej kolejności, Sąd Okręgowy przyjął, że wierzytelność przedstawiona przez powoda do potrącenia nie istnieje. Powód wskazywał jako podstawę zwrotu nakładów art. 663 k.c., zgodnie z którym 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. Z ustalonego stanu

faktycznego wynika, że powód domaga się od pozwanego zwrotu kosztów adaptacji jednego z najętych lokali na potrzeby prowadzenia żłobka. Z żadnego dowodu nie wynika, aby żądanie powoda opierało się na twierdzeniu o wykonaniu koniecznych napraw. W istocie więc wierzytelność przedstawiona przez powoda do potrącenia mogła mieć wyłącznie podstawę prawną w art. 676 k.c., zgodnie z którym 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. Art. 676 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 przypaść po jej wygaśnięciu stronie oddającej rzecz do używania. Z uwagi na dyspozytywny charakter art. 676 ocena zobowiązań stron powinna być dokonana na podstawie zawartej umowy, jeżeli strony w granicach swobody kontraktowania rozstrzygnęły dane zagadnienie. W związku z tym, że przepis art. 676 k.c. ma charakter dyspozytywny strony umowy najmu mogą odmiennie od regulacji art. 676 k.c. określić w umowie konsekwencje dokonania i los prawny ulepszeń rzeczy najętej. Strony w umowie najmu mogą umówić się, że po wygaśnięciu najmu nakłady dokonane przez najemcę przypadną wynajmującemu.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy podniósł, że w § 2.3. umowy najmu strony postanowiły, że bez względu na sposób zakończenia umowy, powód przekaże pozwanemu przedmiot najmu wraz z poniesionymi nakładami, które przechodzą nieodpłatnie na własność pozwanego, tj. bez obowiązku zapłaty za nie wynagrodzenia przez pozwanego lub po przywróceniu przez powoda (na jego koszt i ryzyko) przedmiotu najmu do stanu pierwotnego – według wyboru pozwanego. Dopuszczono możliwość zawarcia przez strony odrębnej umowy określającej odmiennie wzajemne prawa i obowiązki w zakresie nakładów na przedmiot najmu. W świetle przytoczonych wyżej poglądów doktryny i orzecznictwa, dopuszczalność powyższego zapisu § 2.3. w umowie najmu nie budzi żadnych zastrzeżeń. W okolicznościach niniejszej sprawy, choć pozwany nie złożył wyraźnego oświadczenia co do woli zatrzymania nakładów, należy przyjąć, że zostało ono złożone w sposób dorozumiany. Poza sporem pozostawało bowiem, że pozwany nie żądał od powoda przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego, przejął lokal od powoda, a następnie udostępnił go kolejnemu najemcy, również na potrzeby prowadzenia żłobka. Z ustalonego stanu faktycznego wynika, że wprawdzie strony podjęły próbę osiągnięcia porozumienia w przedmiocie rozliczenia nakładów, jednak ich stanowiska co do wartości nakładów przyjętej na potrzeby rozliczenia były tak rozbieżne, że nie doszło do zawarcia porozumienia przewidzianego w § 2.3. umowy najmu. Z uwagi na powyższe, nie powstała po stronie powoda wierzytelność o zapłatę równowartości nakładów.

Odnośnie podniesionego przez pozwanego zarzutu przedawnienia ewentualnej wierzytelności powoda o zwrot nakładów Sąd Okręgowy wyjaśnił, że jedną z przesłanek potrącenia ujętych w art. 498 § 1 k.c. jest wymagalność wierzytelności. Przesłanka wymagalności, wbrew literalnemu brzmieniu art. 498 § 1 k.c., dotyczy wyłącznie wierzytelności potrącającego. Wynika to z faktu, że potrącenie jest jednoznaczne z przymusowym zaspokojeniem tej wierzytelności, a nie można prowadzić egzekucji wierzytelności niewymagalnej; z kolei zobowiązany może spłacić wierzytelność przed nadejściem terminu świadczenia. W przypadku wierzytelności powoda, dla postawienia jej w stan wymagalności konieczne było wezwanie pozwanego do zapłaty, co wynika z art. 455 k.c. Tymczasem w aktach sprawy brak takiego wezwania, znajduje się w nich tylko oświadczenie o potrąceniu z dnia 27 sierpnia 2018 roku. Nawet jeśli uznać, że oświadczenie to zawiera dorozumiane wezwanie do zapłaty (z czym, zdaniem Sądu Okręgowego, nie można się zgodzić), to i tak nastąpiło ono po upływie terminu przedawnienia. Zgodnie bowiem z art. 677 k.c. roszczenia najemcy przeciwko wynajmującemu o zwrot nakładów na rzecz przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. Bezspornie zwrot przedmiotu najmu nastąpił 5 stycznia 2017 roku. Wobec tego ewentualna wierzytelność powoda o zwrot nakładów przedawniłaby się 5 stycznia 2018 roku. Wskazać przy tym należy, że zgodnie z art. 120 § 1 k.c., choć termin przedawnienia liczy się od dnia wymagalności roszczenia, to jednak jeżeli wymagalność roszczenia zależy od podjęcia określonej czynności przez uprawnionego, bieg terminu rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stałoby się wymagalne, gdyby uprawniony podjął czynność w najwcześniejszym możliwym terminie. Powód mógł wezwać pozwanego do zwrotu nakładów niezwłocznie po zwrocie przedmiotu najmu, w każdym razie w terminie nie dłuższym niż dwa tygodnie. Wezwanie do zapłaty byłoby w tym wypadku czynnością, od której zależałaby wymagalność wierzytelności. Gdyby więc powód wezwał pozwanego do zapłaty niezwłocznie po

zwrocie przedmiotu najmu, jego wierzytelność stałaby się wymagalna 19 stycznia 2017 roku. Zatem, w chwili złożenia oświadczenia o potrąceniu – 27 sierpnia 2018 roku – wierzytelność ta była przedawniona. Zgodnie z art. 502 k.c. wierzytelność przedawniona może być potrącona, jeżeli w chwili, gdy potrącenie stało się możliwe, przedawnienie jeszcze nie nastąpiło. W okolicznościach niniejszej sprawy ewentualna wierzytelność powoda o zwrot nakładów nie stała się wymagalna, zatem nie było możliwe jej potrącenie. Zarazem ewentualna wierzytelność powoda uległaby przedawnieniu z dniem 19 stycznia 2018 roku.

Odnośnie wskazania przez powoda jako podstawy prawnej żądania zwrotu nakładów art. 226 § 1 k.c. Sąd Okręgowy podniósł, że rozliczenie z tytułu nakładów wynika z posiadania rzeczy i ma miejsce tylko w sytuacji, w której posiadacza i właściciela nie łączy - w odniesieniu do rzeczy - żaden stosunek prawny, np. umowa dzierżawy. Dlatego do rozliczeń z tytułu nakładów poczynionych przez najemcę na przedmiot najmu, dokonanych w czasie trwania stosunku najmu, stosuje się art. 676 k.c., a nie art. 226 w zw. z art. 230 k.c.

W ocenie Sądu I instancji, bezzasadne było także twierdzenie powoda, że po stronie pozwanego doszło do bezpodstawnego wzbogacenia. Zgodnie z art. 405 k.c., kto bez podstawy prawnej uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby, obowiązany jest do wydania korzyści w naturze, a gdyby to nie było możliwe, do zwrotu jej wartości. W okolicznościach niniejszej sprawy podstawą prawną przejęcia przez pozwanego nakładów na lokal była umowa stron.

Sąd Okręgowy odniósł się również do zarzutu opierającego się na oświadczeniu powoda z dnia 27 sierpnia 2019 roku o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu, w zakresie postanowienia § 2.3. umowy najmu. Wskazał, że zgodnie z art. 843 § 3 k.p.c. w pozwie powód powinien przytoczyć wszystkie zarzuty, jakie w tym czasie mógł zgłosić, pod rygorem utraty prawa korzystania z nich w dalszym postępowaniu. W świetle tego przepisu, zarzut uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli powinien być zgłoszony już w pozwie, ponieważ już wówczas było możliwe złożenie przez powoda takiego oświadczenia. Przyjmując jednak nawet, że zarzut ten nie mógł być zgłoszony w pozwie, ponieważ powód wówczas jeszcze nie złożył materialnoprawnego oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli, zarzut ten i tak należało ocenić jako nieskuteczny.

Zgodnie z art. 84 § 1 i 2 k.c. w razie błędu co do treści czynności prawnej można uchylić się od skutków prawnych swego oświadczenia woli. Jeżeli jednak oświadczenie woli było złożone innej osobie, uchylenie się od jego skutków prawnych dopuszczalne jest tylko wtedy, gdy błąd został wywołany przez tę osobę, chociażby bez jej winy, albo gdy wiedziała ona o błędzie lub mogła z łatwością błąd zauważyć; ograniczenie to nie dotyczy czynności prawnej nieodpłatnej. Można powoływać się tylko na błąd uzasadniający przypuszczenie, że gdyby składający oświadczenie woli nie działał pod wpływem błędu i oceniał sprawę rozsądnie, nie złożyłby oświadczenia tej treści (błąd istotny). Stosownie do art. 88 § 1 i 2 k.c. uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli, które zostało złożone innej osobie pod wpływem błędu, następuje przez oświadczenie złożone tej osobie na piśmie. Uprawnienie do uchylenia się wygasa z upływem roku od wykrycia błędu. Wskazana w treści art. 88 forma pisemna dla dokonania czynności prawnej uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli – czy to pod wpływem błędu, groźby czy podstępny (błąd nieistotny lub nie dotyczący czynności prawnej) – nie jest zastrzeżona pod rygorem nieważności. Dopuszczalne zatem jest, iż skuteczne jest oświadczenie woli o uchyleniu się od skutków prawnych złożone na rozprawie w obecności pełnomocnika drugiej strony, skoro dotarło ono do adresata (art. 61 § 1 k.c.). Początek biegu terminu z art. 88 § 2 liczy się od dnia wykrycia błędu przez błędzącego lub powzięcia wiadomości o takim błędzie. Początek tego terminu należy zatem liczyć od dnia, kiedy strona powodowa definitywnie, po sprawdzeniu wstępnej informacji, dowiedziała się, że informacja ta odpowiada prawdzie.

W niniejszej sprawie powód przesłał pozwanemu mailem skan pisma z dnia 27 sierpnia 2019 roku obejmującego oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli, a zatem nie zachował formy pisemnej ani formy elektronicznej równoważnej formie pisemnej, ponieważ oświadczenie nie było złożone w postaci elektronicznej i opatrzone kwalifikowanym podpisem elektronicznym (art. 78 § 1 k.c., art. 78¹ k.c.). Ponieważ jednak forma pisemna w tym wypadku jest zastrzeżona dla celów dowodowych, a pozwany nie kwestionował faktu otrzymania maila ze skanem oświadczenia powoda, należało uznać, że powód złożył pozwanemu przedmiotowe oświadczenie. Niewątpliwie jednak oświadczenie to zostało złożone po upływie terminu wskazanego w art. 88 § 2 k.c. Sąd Okręgowy wskazał, że spór

o rozliczenie nakładów powstał na początku 2017 roku, korespondencja mailowa w tej sprawie była prowadzona przez strony do lutego 2017. W ocenie Sądu Okręgowego, prowadząc rozmowy w sprawie rozliczenia nakładów, powód musiał zapoznać się z fragmentem umowy dotyczącym tej kwestii i wówczas zaczął biec termin do złożenia oświadczenia o uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli.

Niezależnie od powyższego, zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie daje podstaw do ustalenia, że przy zawieraniu umowy najmu pozwany wprowadził powoda w błąd. Prezes zarządu powoda w swoich zeznaniach sama wskazała, że przy zawarciu umowy żadna ze stron nie zakładała przedterminowego zakończenia umowy najmu, zaś jej trwanie przez 10 lat spowodowałoby amortyzację poczynionych przez powoda nakładów. Wobec tego, zapis § 2.3. umowy najmu w ogóle nie był przez strony negocjowany. Skoro tak, to nie może być mowy o wprowadzenia powoda przez pozwanego w błąd.

Sąd Okręgowy podzielił argumenty pozwanego, iż nie jest dopuszczalne częściowe uchylenie się od złożonego oświadczenia woli. Na podstawie art. 84 k.c. działający pod wpływem błędu może uchylić się od skutków swego oświadczenia w całości, nie może natomiast uchylić się jedynie od niektórych postanowień umowy z zamiarem pozostawienia w mocy pozostałych. Przepis art. 84 k.c. daje działającemu pod wpływem błędu dwie możliwości - może uchylić się od skutków swego oświadczenia w całości albo zaniechać tego, doprowadzając do konwalidacji czynności.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 100 zd. 1 k.p.c., zakładającego stosunkowe rozdzielenie kosztów procesu w relacji do stopnia wygranej w sporze. Powód wygrał spór w 8%, a pozwany w 92%. W odwrotnym stosunku strony winny odpowiadać za koszty procesu. Na koszty procesu poniesione przez powoda złożyły się: opłata od pozwu – 6 241 zł, opłata od zażalenia – 30 zł, koszty zastępstwa procesowego – 5 400 zł, koszty zastępstwa procesowego w postępowaniach zażaleniowych 2 x 2 700 zł oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa 17 zł (łącznie 17 088 zł). Na koszty procesu poniesione przez pozwanego złożyły się: koszty zastępstwa procesowego – 5 400 zł i opłata skarbową od pełnomocnictwa - 17 zł (łącznie 5 417 zł). Po wzajemnym potrąceniu wierzytelności z tytułu zwrotu kosztów procesu, powód powinien zwrócić pozwanemu kwotę 3 616,60 zł ($17\ 088 \times 8\% = 1\ 367,04\ \text{zł}$; $5\ 417\ \text{zł} \times 92\% = 4\ 983,64\ \text{zł}$; $4\ 983,64\ \text{zł} - 1\ 367,04\ \text{zł} = 3\ 616,60\ \text{zł}$).

Apelację od wskazanego wyroku złożył powód.

Zaskarżając wyrok w części, w jakiej Sąd Okręgowy oddalił powództwo i w zakresie zasądzenia na rzecz pozwanego kosztów postępowania w kwocie 3 616,60 zł, zarzucił Sądowi I instancji:

1. naruszenie przepisów postępowania:

a. art. 233 § 1 k.p.c. polegające na przekroczeniu zasady swobodnej oceny dowodów i dokonaniu błędnej, sprzecznej z zasadami logiki i doświadczenia życiowego oceny materiału dowodowego w postaci:

i. uznania za niewiarygodne zeznań I. J. w części, z której wynikało z nich, iż strony podczas zawierania umowy ustaliły, iż w przypadku rozwiązania umowy przed upływem 10 lat dokonają rozliczenia nakładów,

ii. uznania, że wierzytelność powoda nie istnieje, podczas gdy pozwany co do zasady uznał przedstawioną mu przez powoda wierzytelność co do kwoty 40 380,13 zł, a jedynie kwestionował jej wysokość,

(...). uznania, że złożone przez powoda potrącenie było nieskuteczne, podczas gdy należało uznać, iż potrącenie to jest skuteczne albowiem pozwany uznał wierzytelność co do zasady, a zapis umowy na który powołuje się pozwany a wyłączający możliwość potrącenia należało ocenić jako rażąco wykraczający poza swobodę umów i sprzeczny z naturą stosunku oraz zasadami współżycia społecznego,

b. art. 235¹ k.p.c. w zw. z art. 232 k.p.c. w zw. z art. 278 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku powoda o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność ustalenia wartości nakładów poczynionych przez powoda, podczas gdy

pozwany uznał wiarygodności powoda co do zasady i należało dokonać oceny poczynionych przez powoda nakładów celem ustalenia ich wartości,

2. naruszenie przepisów prawa materialnego:

a. art. 65 k.c. w związku z §2.3 umowy najmu poprzez wykładnię umowy polegającą na dosłownym jej brzmieniu a nie zgodnym zamiarze stron i celu umowy,

b. art. 353¹ k.c. poprzez jego niezastosowanie, podczas gdy zapisy umowy, na które powołuje się strona pozwana sprzeciwiają się naturze stosunku i zasadom współżycia społecznego,

c. art. 405 k.c. poprzez jego niezastosowanie i uznanie, iż po stronie pozwanego nie doszło do bezpodstawnego wzbogacenia.

Na podstawie wskazanych zarzutów powód wniósł o zmianę wyroku i uwzględnienie powództwa w całości, a także o zasądzenie na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu w obu instancjach.

Pozwany złożył odpowiedź na apelację, wnosząc o jej oddalenie i zasądzenie na jego rzecz zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powoda okazała się niezasadna.

Sąd Apelacyjny w całości podzielił ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Okręgowy i na podstawie art. 382 k.p.c. uczynił je własnymi.

Nie znalazł uzasadnienia zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. mający polegać na błędnej ocenie zeznań przez zarządu powoda I. J.. Aby skutecznie podnieść zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., koniecznym jest udowodnienie, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego. W rozpoznawanej sprawie nie miało to miejsca. Sąd I instancji wskazał w uzasadnieniu racjonalnie na powody, dla których odmówił wiarygodności zeznaniom wymienionej we wskazanej przez ten Sąd części, argumenty te Sąd odwoławczy ocenił jako trafne i logiczne. Podkreślenia dodatkowo wymagało to, że strona powodowa stawiając analizowany zarzut zdaje się zupełnie pomijać treść zawartej przez strony umowy. Tymczasem nie można było dokonując oceny wskazanych zeznań, pomijać tego, że powód zawierając umowę łączącą strony był świadomy, że zgodnie z § 2 ust. 3 umowy na skutek zakończenia umowy najmu będzie zobowiązany do zwrotu przedmiotu najmu wraz z nakładami, które miały przejść na pozwanego nieodpłatnie. Ponieważ strona powodowa nie godziła się na pozostawienie w umowie jedynie tego zapisu odnośnie nakładów, w wyniku negocjacji strony postępowania uzgodniły jednocześnie, że dopuszczają możliwość zawarcia odrębnej pisemnej umowy określającej odmiennie wzajemne prawa i obowiązki w zakresie nakładów na przedmiot najmu. Z zapisu tego jasno wynika, że strony dopuściły możliwość zawarcia odmiennej umowy w zakresie wskazanych kwestii, jednakże postanowienie to z pewnością nie wprowadzało obowiązku jej zawarcia przez pozwanego. Powód wynegocjował w umowie ewentualną możliwość rozliczenia nakładów w sytuacji gdyby w tym przedmiocie strony doszły poza zawartą umową najmu do porozumienia i złożyły zgodne oświadczenia woli, co do ich rozliczenia. Co do zasady, zgodnie z obowiązującymi postanowieniami kontraktu, nakłady miały zostać nieodpłatnie przejęte wraz z lokalem przez pozwanego. Podnoszone w zeznaniach I. J. zapewnienia P. J. co do rozliczenia nakładów w przypadku rozwiązania umowy najmu przed upływem umownego terminu rozumiane jako zapewnienie, że do takiego rozliczenia dojdzie bez potrzeby zawarcia odrębnej w tym zakresie umowy, byłyby sprzeczne z treścią zawartej przez strony pisemnej umowy najmu, która w tym fragmencie jest jasna i stanowcza. Z tych względów należało uznać, że Sąd Okręgowy prawidłowo ocenił dowód z zeznań I. J. jako częściowo wiarygodny. Nie było bowiem podstaw do uznania, że tak jak przekonywała świadek rozliczenie nakładów między stronami miało się dokonać bez potrzeby dodatkowych porozumień.

Bezzasadny okazał się również zarzut naruszenia art. 235¹ k.p.c. w zw. z art. 232 i art. 278 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku powoda o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność ustalenia wartości nakładów poczynionych przez powoda. Sąd Apelacyjny podziela stanowisko Sądu Okręgowego, że wiarygodność powoda z tytułu zwrotu wartości poczynionych nakładów nie istnieje co do zasady, co zostanie w szerszym zakresie omówione w dalszej części uzasadnienia. W tym miejscu wystarczy jedynie stwierdzić, że w takich okolicznościach, bezprzedmiotowym byłoby przeprowadzanie dowodu na okoliczność wysokości wiarygodności, która powodowi nie przysługuje. Z tego samego względu Sąd Apelacyjny postanowieniem z dnia 22 marca 2021 roku pominął zgłoszony w apelacji wniosek o przeprowadzenie wskazanego dowodu.

Przechodząc do analizy zarzutów naruszenia prawa materialnego rozpocząć należało od oceny zarzutu naruszenia art. 65 k.c. mającego polegać na błędnej wykładni umowy najmu zawartej między stronami.

Zarzut ten Sąd odwoławczy uznał za chybiony.

Wykładnia oświadczeń woli ma na celu ustalenie właściwej treści zawartych w nich regulacji. Wykładnia umów, do której znajdują zastosowanie dyrektywy interpretacyjne zawarte w art. 65 k.c. odnoszące się do wszystkich kategorii czynności prawnych (§ 1), jak i wyłącznie do umów (§ 2), dokonywana jest kolejno na trzech płaszczyznach: ustalenia literalnego brzmienia umowy, ustalenia treści oświadczeń woli przy zastosowaniu reguł określonych w art. 65 § 1 k.c. oraz ustalenia sensu złożonych oświadczeń woli poprzez odwołanie się do zgodnego zamiaru stron i celu umowy. Na tle art. 65 k.c. przyjmuje się kombinowaną metodę wykładni, która w przypadku oświadczeń woli składanych innej osobie przyznaje pierwszeństwo temu znaczeniu oświadczenia, jakie rzeczywiście nadawały mu obie strony w chwili jego złożenia. Ten sens oświadczenia woli uznaje się za wiążący. Priorytet stosowania wykładni subiektywnej wynika art. 65 § 2 k.c. Jeżeli okaże się, że strony nie przyjmowały tego samego znaczenia oświadczenia woli, konieczne jest przejście do wykładni obiektywnej, tj. ustalenia właściwego sensu oświadczenia woli na podstawie przypisania normatywnego, czyli tak jak adresat oświadczenia woli rozumiał lub powinien je rozumieć. Decydujący jest tu więc punkt widzenia odbiorcy oświadczenia, dokonującego z należytą starannością wykładni zmierzającej do odtworzenia treści myślowych składającego oświadczenie. W przypadku oświadczenia ujętego w formie pisemnej sens oświadczeń woli ustala się na podstawie wykładni tekstu dokumentu. Podstawową rolę mają tu językowe normy znaczeniowe, ale także kontekst i związki znaczeniowe poszczególnych postanowień. Tekst nie stanowi jednak wyłącznej podstawy wykładni ujętych w nim oświadczeń, lecz konieczne jest również zbadanie zamiaru i celu stron, który nie musi być celem uzgodnionym lecz wystarcza cel zamierzony przez jedną i wiadomy drugiej, a także kontekstu faktycznego w jakim umowę uzgadniano i zawierano oraz okoliczności towarzyszących złożeniu oświadczenia woli. Nawet jednoznacznie ustalony na podstawie reguł językowych sens oświadczenia woli nie zwalnia sądu w procesie jego wykładni od uwzględnienia innych dyrektyw interpretacyjnych (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 31 maja 2017 r., V CSK 433/16).

W rozpoznawanej sprawie nie mogło budzić wątpliwości, że pozwany przedstawił projekt umowy, w którym poniesione przez powoda nakłady, niezależnie od sposobu zakończenia umowy, miały nieodpłatnie zostać zatrzymane przez stronę pozwaną. Jak wskazano wcześniej strona powodowa nie godząc się na taki zapis sprawiła, że w wyniku negocjacji strony w umowie najmu dopuściły możliwość rozliczenia nakładów na podstawie odrębnej umowy. Okoliczność wynegocjowania wskazanego zapisu i brzmienie § 2 ust. 3 umowy najmu pozwalają, jak trafnie przyjął Sąd Okręgowy, że zgodnym zamiarem stron było, iż powód miał przekazać pozwanemu po zakończeniu umowy nakłady nieodpłatnie. Dopiero na podstawie odrębnej umowy strony mogły ustalić, że dokonają jednak rozliczenia poczynionych przez powoda nakładów. Już w samej treści umowy wskazano na odmienną postawę tej ewentualnej umowy od postanowień umowy najmu [„(...) umowy określającej odmiennie wzajemne prawa i obowiązki w zakresie nakładów na przedmiot najmu”]. Zatem do czasu zawarcia odrębnej umowy strony były związane postanowieniem umowy najmu, które przewidywało nieodpłatne przekazanie nakładów stronie pozwanej. Brak jest podstaw do uznania, że powód interpretował zapisy umowy w sposób odmienny od ich brzmienia, zwłaszcza w świetle okoliczności, że strona powodowa zdawała sobie sprawę zawierając umowę najmu z tego, że pozwany nie zrezygnuje z zapisu o nieodpłatnym przekazaniu nakładów. Trudno uznać, że powód podpisując umowę najmu zakładał, iż zdanie drugie § 2 ust. 3 umowy najmu niweluje skutki płynące ze zdania pierwszego tego ustępu. Jak wskazano wyżej,

zeznania I. J., jakoby P. J. zapewniał o rozliczeniu nakładów w przypadku wcześniejszego rozwiązania umowy najmu były niewiarygodne, wobec czego brak podstaw, z których strona powodowa mogłaby wywieść logiczny wniosek, że na podstawie postanowień zawartej umowy, może liczyć na rozliczenie nakładów.

Sąd Okręgowy słusznie zatem przyjął, że zgodnie z umową stron pozwany nie był zobowiązany do zwrotu nakładów poczynionych przez powoda czy też uiszczenia na jego rzecz kwoty odpowiadającej ich wartości.

Sąd Apelacyjny nie podzielił twierdzenia powoda w kwestii tego, że analizowane postanowienie umowne sprzeciwiało się naturze stosunku najmu i zasadom współżycia społecznego, a Sąd I instancji pomijając tę okoliczność dopuścił się naruszenia art. 353¹ k.c. Sąd Apelacyjny podziela pogląd wyrażony przez Sąd I instancji w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, że z żadnego przepisu prawa nie wynika, aby niedozwolone było zastrzeżenie w umowach odpłatnych, że wszelkie nakłady dokonane przez stronę korzystającą z cudzej rzeczy na podstawie umowy nie mogą przypaść po jej wygaśnięciu stronie oddającej rzecz do używania (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 czerwca 2008 r., II CSK 69/08). Pamiętać w szczególności należy, że umowa najmu łącząca strona zakładała na tyle długi okres jej trwania, że sam powód przyznał, iż był pewien, że poczynione przez powoda nakłady ulegną amortyzacji. Nie można zatem mówić o tym, że sporne postanowienie umowne jest sprzeczne z istotą umowy najmu. Powód jako przedsiębiorca, a więc profesjonalista w obrocie, winien uwzględnić ryzyko ewentualności krótszego niż zakładany okresu związania stron umową najmu, a w konsekwencji niezamortyzowania się w pełni poczynionych nakładów. Jak wynika z ustaleń faktycznych dokonanych w sprawie, strona powodowa próbę zminimalizowania tego ryzyka podjęła włączając do umowy postanowienia o możliwości zawarcia w przedmiocie zwrotu nakładów kolejnej umowy. Do zmniejszenia tego ryzyka jednak nie doszło wobec braku konsensusu stron, mimo, jak wynika z poczynionych ustaleń, podjęcia przez strony próby porozumienia w tej kwestii. To pozwala na wniosek, że powód w zawartej umowie najmu w istocie nie zagwarantował sobie uprawnień do zobowiązania pozwanego do rozliczenia nakładów, a jedynie doprowadził do uzgodnienia możliwości dokonania takiego rozliczenia, bez jakiegokolwiek konsekwencji odmowy ze strony pozwanej. I choć niewątpliwie przeniesienie na powoda ryzyka utraty środków przeznaczonych na poczynione nakłady bez oczekiwanej korzyści w postaci korzystania z tych nakładów do czasu ich amortyzacji może czynić, w sytuacji skorzystania z poczynionych nakładów przez wynajmującego, umowę najmu korzystniejszą dla pozwanego w sytuacji jej wcześniejszego niż strony planowały, wypowiedzenia, to niewątpliwie nie stanowi to samo w sobie o naruszeniu zasad współżycia społecznego, w szczególności wówczas, gdy najemca godzi się na takie uregulowanie w niebudzących zastrzeżeń postanowieniach umownych, a do zawarcia odrębnej umowy w przedmiocie rozliczenia nakładów nie dochodzi, albowiem strony pomimo próby rozwiązania tej kwestii, nie dochodzą do porozumienia co do wysokości świadczenia.

Sąd Apelacyjny nie podzielił zapatrywania strony powodowej co do tego, że sporne nakłady stanowiły nakłady konieczne w rozumieniu art. 226 § 1 k.c. Przede wszystkim należy powtórzyć za Sądem Okręgowym, że wskazany przepis nie znajduje zastosowania w sytuacji, gdy strony łączyła umowa najmu. Dyrektywy wskazanego artykułu znajdują zastosowanie wówczas, gdy posiadacza i właściciela rzeczy nie łączył w odniesieniu do rzeczy żaden stosunek prawny. Prawdą jest, że zgodnie z art. 662 § 1 k.c. wynajmujący powinien wydać najemcy rzecz w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać ją w takim stanie przez czas trwania najmu. Przepis ten ma jednak charakter względnie obowiązujący i strony mogą w umowie odmiennie uregulować stan przedmiotu najmu w dacie wydania go najemcy. Wolą stron w niniejszej sprawie, wyartykułowaną wyraźnie w § 1 ust. 5 umowy, było wydanie powodowi lokalu w stanie, który nie umożliwiał prowadzenia żłobka. To powód jako najemca własnym staraniem, na swój koszt i ryzyko, był zobowiązany do spełnienia wszelkich przewidzianych przepisami prawa warunków niezbędnych do prowadzenia w lokalu wspomnianej placówki edukacyjnej.

W świetle powyższych ustaleń nie mógł zasadnym okazać się zarzut naruszenia art. 405 k.c. Jak słusznie podnosił Sąd Okręgowy, istotą bezpodstawnego wzbogacenia jest uzyskanie korzyści majątkowej kosztem innej osoby bez podstawy prawnej. Pozwany natomiast uzyskał nakłady nieodpłatnie na podstawie postanowienia umownego zawartego w § 2 ust. 3 umowy najmu. Nawet jeśli hipotetycznie przyjąć, że doszłoby w ten sposób do jego wzbogacenia, to znajdowało to podstawę w postanowieniach umownych stron, wzbogacenie nie miało więc charakteru bezpodstawnego.

O wadliwości rozstrzygnięcia Sądu I instancji nie mogły przekonać również twierdzenia apelującego dotyczące domniemanego istnienia wierzytelności, o czym miałyby przesądzać uznanie spornej wierzytelności przez stronę pozwaną. Zauważyć należy, że zarzut dotyczący wadliwego uznania przez Sąd Okręgowy, że wierzytelność powoda nie istnieje, stanowi w istocie zarzut naruszenia prawa materialnego, a mianowicie art. 676 k.c., Nie jest, jak wskazano w apelacji zarzutem naruszenia art. 233 § 1 k.p.c.. Niezależnie jednak od jego kwalifikacji uznać należało, że był on pozbawiony podstaw. Bezsprzeczne pozostaje, że pozwany skierował do lokalu będącego przedmiotem najmu swoich pracowników celem sporządzenia kosztorysu uwzględniającego wartość nakładów poczynionych przez powoda. Wspomniana czynność nie może jednak zostać uznana za akt uznania istnienia długu strony pozwanej względem powodowej. Prawdą jest, że stosowne działania pozwanego można by rozpatrywać w kontekście niewłaściwego uznania długu, ale jedynie wówczas, gdyby dawały podstawę do przyjęcia, że można je ocenić jako niosące treść o wyraźnym oświadczeniu woli dłużnika lub stanowiły jednoznaczne zachowanie dłużnika wobec wierzyciela, z którego wynika, że dłużnik uważa roszczenie za istniejące. Tymczasem pozwany skierował swoich pracowników do najmowanego przez powoda lokalu w sytuacji, gdy umowa najmu przewidywała możliwość zawarcia odrębnej umowy, co do rozliczenia nakładów, a pozwany nie wykluczał jeszcze jej ewentualnego zawarcia. Działanie pozwanego nie musiało zatem z całą pewnością oznaczać, że w dniu wysłania pracowników uważał się za dłużnika powoda zobowiązanego do rozliczenia nakładów i to kwotą stawianą do potrącenia. Działania pracowników powoda ukierunkowane były zgodnie z postanowieniami umowy, na ustalenie, czy twierdzenia powoda o wartości nakładów przed ewentualnym zawarciem odrębnej umowy znajdują uzasadnienie w faktach. Takie zachowanie pozwanego ocenić należało jako logiczne i ekonomicznie uzasadnione. Nie może budzić wątpliwości, że pozwany wyraził wolę rozliczenia nakładów poprzez rozliczenie kwoty 40 380,13 zł. Rozważał więc możliwość zawarcia odrębnej umowy, w której strony dokonałyby rozliczeń nakładów, a więc postanowiły w tym zakresie odmiennie niż przewidywały to w umowie najmu. Powód nie był jednak zainteresowany zawarciem umowy – jak przyznała w swoich zeznaniach I. J. - na wskazanych warunkach. Wymieniona po wystosowaniu tej propozycji przestała odbierać telefony od P. J. i do zawarcia umowy w przedmiocie rozliczenia nakładów nigdy nie doszło. W kontekście treści umowy najmu zawartej przez strony nie można zatem interpretować zachowania pozwanego jako uznania długu. Dług pozwanego, który mógłby zostać uznany przez stronę pozwaną we wskazanej w apelacji dacie nie istniał, albowiem strony nie porozumiały się co do innego niż wskazano w umowie najmu rozliczenia nakładów.

W konsekwencji, Sąd Apelacyjny nie podzielił zasadności zarzutu apelacji, mającego polegać na wadliwym uznaniu przez Sąd I instancji dokonanego przez powoda potrącenia za bezskuteczne.

Zgodnie z art. 498 § 1 k.c. gdy dwie osoby są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, każda z nich może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelności drugiej strony, jeżeli przedmiotem obu wierzytelności są pieniądze lub rzeczy tej samej jakości oznaczone tylko co do gatunku, a obie wierzytelności są wymagalne i mogą być dochodzone przed sądem lub przed innym organem państwowym. Warunkiem skuteczności prawnej dokonanego potrącenia jest więc istnienie dwóch wzajemnych wierzytelności nadających się do potrącenia.

Oświadczenie powoda o potrąceniu, na które powód powołuje się w pozwie, nie mogło – jak zasadnie przyjął Sąd I instancji – zostać uznane za skuteczne prawnie, skoro nie istniała wierzytelność, którą powód w oświadczeniu o potrąceniu potrącał. Nie mogło zatem, już z tego powodu (art. 498 § 2 k.c.), dojść do umorzenia wierzytelności w zakresie, w jakiej tytuł wykonawczy wskazany w pozwie, nie został pozbawiony przez Sąd Okręgowy wykonalności.

Sąd Apelacyjny nie podzielił również poglądu powoda co do tego, że zapis umowny dotyczący wyłączenia możliwości dokonania potrącenia wierzytelności powoda sprzeciwia się naturze stosunku i jest sprzeczny z zasadami współżycia społecznego. Sąd I instancji racjonalnie wyjaśnił dlaczego uważa, że zapatrywanie to nie zasługiwało na uwzględnienie. Apelujący w apelacji nie zdołał z sukcesem stanowiska tego zakwestionować. Nie przedstawił żadnych argumentów pozwalających na niepodzielenie w okolicznościach sporu stanowiska Sądu I instancji. Sąd Apelacyjny miał z kolei na względzie, że co do zasady wyłączenie możliwości potrącenia wierzytelności wynikających z umowy w stosunkach między przedsiębiorcami jest dopuszczalne (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 lipca 2013 r., II CSK 191/13).

Umieszczenie takiego zapisu w umowie nie jest sprzeczne z naturą stosunku najmu, a powód nie wskazał która z zasad współżycia społecznego poprzez jego treść została w sprawie naruszona.

Mając na uwadze powyższe Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. w punkcie 1 apelacji oddalił apelację jako bezzasadną. Powód jako strona przegrywająca postępowanie apelacyjne winien na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. zwrócić pozwanemu poniesione przez niego koszty obrony. Na koszty te w postępowaniu apelacyjnym składały się koszty zastępstwa procesowego w wysokości 4 050 zł, ustalone na podstawie § 2 pkt 6 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych. Z uwagi na powyższe Sąd Apelacyjny w punkcie 2 wyroku zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 4 050 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Karol Ratajczak Małgorzata Goldbeck-Malesińska Mikołaj Tomaszewski