

Sygn. akt I A Ca 33/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 maja 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Janusz Leszek Dubij
Sędziowie	:	SA Jarosław Marek Kamiński (spr.) SO del. Grażyna Wołosowicz
Protokolant	:	Iwona Aldona Zakrzewska

po rozpoznaniu w dniu 8 maja 2015 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **M. Ł. i C. K.**

przeciwko (...) **w O.**

**o zapłatę**

na skutek apelacji **pozwanego**

od wyroku Sądu Okręgowego w Olsztynie

z dnia 7 października 2014 r. sygn. akt V GC 72/12

**I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie III w ten sposób, iż odstępuje od obciążenia powodów częścią kosztów procesu;**

**II. oddala apelację w pozostałej części.**

## UZASADNIENIE

Powodowie M. Ł. i C. K. wnieśli o zasądzenie od pozwanej (...) w O. kwoty 191.540,68 zł tytułem zwrotu nakładów poniesionych na lokal wynajmowany od pozwanej.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa, podnosząc, iż skutecznie wypowiedziała powodom umowę najmu lokalu - ze skutkiem na dzień 30 kwietnia 2011 r., zaś żądanie zwrotu nakładów uznaje za nieuzasadnione.

Sąd Okręgowy w Olsztynie wyrokiem z dnia 7 października 2014 roku zasądził od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 60.013,44 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 11 kwietnia 2012 r. do dnia zapłaty (punkt I), oddalił powództwo w pozostałej części (punkt II) oraz koszty postępowania między stronami wzajemnie zniósł.

U podstaw powyższego rozstrzygnięcia znalazły się następujące ustalenia faktyczne:

W dniu 24 listopada 2010 r. strony zawarły umowę najmu lokalu użytkowego w postaci pomieszczenia magazynowego, w którym powodowie - najemcy mieli prowadzić działalność gastronomiczną, uzupełnioną aneksem z dnia 1 grudnia 2010 r. Z kolei, w dniu 28 marca 2011 r. pozwana wypowiedziała powodom umowę najmu - ze skutkiem na dzień 30 kwietnia 2011 r.. Pozwana wytoczyła na tej podstawie powództwo o eksmisję powodów z przedmiotowego lokalu, które zostało prawomocnie oddalone. Pozwana jednak utrudniała powodom i klientom dostęp do lokalu zajmowanego przez powodów.

W dniu 19 marca 2012 r. powodowie rozwiązali umowę z pozwaną ze skutkiem natychmiastowym - z wyłącznej winy pozwanej. Powodowie ponieśli nakłady związane z adaptacją magazynu na cele działalności gastronomicznej. Wysokość tych nakładów była sporna między stronami. Pozwana odmówiła spisania protokolarnie stanu lokalu przy odbiorze od powodów. Na okoliczność poniesienia nakładów i ich wysokości, powodowie przedstawili dowody w postaci faktur, zaś Sąd Okręgowy dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego na okoliczność ustalenia, które z zakupionych materiałów należy uznać za nakłady poniesione na przedmiotowy lokal.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy stwierdził, że powództwo uznać należało za uzasadnione co do zasady.

Analizując treść umowy wraz z aneksem, Sąd I instancji wskazał, że to w interesie Spółdzielni było zawarcie aneksu, zgodnie z którym w przypadku rozwiązania umowy przez najemcę przed upływem 5 lat od dnia zawarcia umowy, nie będzie on żądał zwrotu poniesionych inwestycji i pozostawi lokal w stanie użyteczności, uwzględniając sanitariaty, media oraz urządzenia trwale związane z lokalem. Gdyby nie to postanowienie, to obowiązywałaby zasada z § 7, mówiąca o zwrocie nakładów koniecznych. Nakłady konieczne należałoby zaś ocenić zgodnie z § 2 umowy, przewidującym, że najemca w wynajmowanych pomieszczeniach będzie prowadził działalność gospodarczą z zakresu działalności gastronomicznej. Magazyn, co jest poza sporem, do tego celu bez nakładów adaptacyjnych się nie nadawał. Stąd też Sąd Okręgowy uznał za nieuzasadniony zarzut pozwanej, że nie zastosowano procedury uzgodnienia nakładów, wykraczających poza nakłady konieczne.

W celu dokładnego określenia, które z nakładów związane były z samym lokalem, Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego, który - spośród dowodów zakupu różnych rzeczy ruchomych i usług - wskazał te, które były nakładami na lokal. Biegły przedstawił to w sposób tabelaryczny i dokonał wyliczeń. Podzielił wydatki powodów na te, które dotyczą materiałów budowlanych, usług, wyposażenia lokalu i te nie stanowiące nakładów na lokal.

Sąd uwzględnił w swym rozstrzygnięciu materiały budowlane, usługi w cenach netto oraz w zakresie wyposażenia lokalu zabudowę baru w cenie netto, albowiem - jak wynikało z protokołu przekazania lokalu - bar obudowany był glazurą, co z pewnością uniemożliwiałoby jego rozebranie bez uszkodzeń. Pośrednio okoliczność tę potwierdził prezes pozwanej Spółdzielni przesłuchany w charakterze strony. Z jego zeznań wynikało bowiem, że zdemontowano tylko blat. Sąd nie uwzględnił natomiast pozostałego wyposażenia lokalu zakupionego przez powodów, uznając, że powodowie je zabrali lub mogli zabrać i nie może ono być uznane za nakład na lokal.

Wnioski o przeprowadzenie dowodu z osobowych źródeł dowodowych, zgłoszone w toku postępowania w piśmie procesowym pozwanej z dnia 16 kwietnia 2013 r. i innych, Sąd pominął jako spóźnione.

Sąd Okręgowy dał wiarę zeznaniom stron i także na nich oparł swe rozstrzygnięcie, z tym, że jeśli chodzi o zeznania prezesa strony pozwanej stwierdził, że uwzględnił je jedynie częściowo w takim zakresie, w jakim potwierdził on, że lokal w chwili wydania go najemcom nie nadawał się do umówionego użytku.

Jako podstawę uwzględnienia powództwa Sąd Okręgowy wskazał § 7 umowy stron i punkt 1) aneksu do umowy w związku z art. 662 § 1 k.c. w zakresie wynikającym z wyliczeń biegłego w cenach netto przy uwzględnieniu: materiałów budowlanych - 18.250,67 zł (netto), usług - 39.099,36 zł, zabudowy baru - 2.633,41 zł. w cenach netto, albowiem

powodowie nie kwestionowali, iż są płatnikami podatku VAT. W pozostałej części powództwo oddalił jako bezzasadne. O kosztach postępowania orzekł na podstawie art. 100 k.p.c., znosząc je wzajemnie między stronami.

Pozwana Spółdzielnia zaskarżyła powyższy wyrok w części, tj. w punkcie II i III, zarzucając mu:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 65 § 2 k.c. w związku z §10 pkt 2 umowy najmu z dnia 24 listopada 2010 roku poprzez niewłaściwe ich niezastosowanie i dokonanie błędnej wykładni wiążącej strony umowy i nieuwzględnienie stopnia zużycia (amortyzacji), poczynionych przez powodów nakładów,
2. naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy - art. 286 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku o dopuszczenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego, który po dokonaniu oględzin przedmiotowego lokalu, miałby stwierdzić, czy jest możliwe, aby materiały budowlane - wskazane w fakturach przedłożonych przez powodów - faktycznie zostały wbudowane w lokalu pozwanej,
3. naruszenie przepisów postępowania tj. art. 233 k.p.c., które to naruszenie miało istotny wpływ na treść wydanego orzeczenia, a to poprzez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów, polegające na dokonaniu oceny dowodów sprzecznie z logiką i zasadami doświadczenia życiowego poprzez uznanie, że powodowie przedstawili pozwanej w formie pisemnej plan (zakres prac) i kosztorys, podczas gdy ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, a w szczególności z zeznań świadków jednoznacznie wynikało, iż powodowie nie przedstawili kosztorysu prac w formie pisemnej, a w konsekwencji nie zostały zachowane procedury uzgodnienia nakładów, o których mowa w § 7 umowy,
4. naruszenie przepisów postępowania tj. art. 100 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, polegające na zastosowaniu w sprawie wzajemnego zniesienia kosztów procesu, zamiast stosunkowego ich rozdzielenia.

Mając na uwadze powyższe, pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa, ewentualnie uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania oraz zasądzenie od powodów solidarnie na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego za postępowanie przed Sądem I i II instancji, według norm przepisanych.

**Sąd Apelacyjny ustalił i zważył, co następuje:**

***Apelacja była uzasadniona jedynie w części dotyczącej nieprawidłowego zastosowania przez Sąd Okręgowy art. 100 k.p.c. w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach procesu. Natomiast w pozostałym zakresie apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.***

Sąd Okręgowy dokonał prawidłowej oceny materiału dowodowego zgromadzonego w niniejszej sprawie, zgodnie z wytycznymi zawartymi w art. 233 § 1 k.p.c. i na tej podstawie trafnie ustalił stan faktyczny oraz dokonał oceny merytorycznej żądań powodów. Sąd Apelacyjny aprobuje ustalenia faktyczne Sądu I instancji i przyjmuje je za własne.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że Sąd Okręgowy zasadnie przyjął, że podstawą żądań powodów była umowa najmu lokalu zawarta przez strony w dniu 24 listopada 2010 roku, ze zmianami wprowadzonymi późniejszym porozumieniem.

Na podstawie tej umowy powodowie mieli prowadzić w lokalu działalność gastronomiczną. Umowa została zawarta na czas nieoznaczony od dnia 1 grudnia 2010 roku, z jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia. W § 7 umowy strony postanowiły, że wszelkie nakłady wykraczające poza nakłady konieczne, polegające między innymi na modernizacji pomieszczeń, najemca zobowiązany jest każdorazowo uzgodnić z wynajmującym w formie pisemnej, przedstawiając plan (zakres prac) i kosztorys. W myśl § 10 ust. 2, nakłady określone w § 7 (poczynione przez najemcę) będą rozliczane ze stroną wynajmującą w dniu rozwiązania umowy, według wartości robót z uwzględnieniem amortyzacji i stopnia zużycia.

Natomiast w dniu 1 grudnia 2011 roku strony zawarły dodatkowe porozumienie, dotyczące zwrotu kosztów adaptacji lokalu w związku z celem, jakiemu zgodnie z umową najmu miał on służyć, w którym uzgodniły min., że w przypadku

rozwiązania umowy przez wynajmującego przed upływem 5 lat od dnia zawarcia umowy, wynajmujący zobowiązuje się do zwrotu poniesionych kosztów inwestycji dla najemców.

W postępowaniu dowodowym przeprowadzonym na okoliczność ustalenia rzeczywistej woli stron umowy (art. 65 § 2 k.c.), Sąd Okręgowy dopuścił dowód z zeznań świadków - byłych członków zarządu Spółdzielni zawierających umowę i składających oświadczenie zawarte w porozumieniu, stanowiącym integralną część umowy. Świadkowie K. Z., R. P. i B. W. zgodnie wskazali, że przed zawarciem umowy najmu lokalu dyskutowali z powodami na temat konieczności i zakresu kosztów niezbędnych do przystosowania lokalu do umówionego użytku. Powodowie zaplanowali, że w lokalu tym będą prowadzić pizzerię, lokal zaś został im wydany bez odpowiedniego przystosowania do prowadzenia tego rodzaju działalności. Konieczne było min. postawienie przynajmniej jednej ścianki działowej, wydzielenie w.c. dla klientów i dokonanie innych niezbędnych kosztów przystosowania lokalu. Strony ustaliły, że koszty te mogą wynosić około 120.000 złotych, przy czym nie przedstawiono przed zawarciem umowy pisemnego kosztorysu, lecz ustalono tą kwotę ustanie. Przed zawarciem umowy dyskutowano nad planem prac przedstawionym przez powodów. Zgodnie z zeznaniami świadków, umowa zawarta w dniu 24 listopada 2010 roku była umową standardową, podpisywaną przez Spółdzielnię ze wszystkimi najemcami lokali. Natomiast dodatkowo, aby zabezpieczyć interesy obu stron, w dniu wydania lokalu powodom, zawarto dodatkowe porozumienie, że jeśli umowa zostanie rozwiązana z winy Spółdzielni przed upływem 5 lat od daty jej zawarcia, to Spółdzielnia zwróci powodom koszty poniesione na adaptację lokalu. Natomiast, gdyby to powodowie rozwiązali umowę przed upływem 5 lat z ich winy, to wówczas nie mieliby prawa żądać zwrotu poniesionych kosztów. W ten sposób Spółdzielnia zabezpieczyła swój interes, polegający na tym, że powodowie, w przypadku niepowodzenia w prowadzeniu działalności i rozwiązania z tej przyczyny umowy, nie mogli żądać zwrotu poniesionych kosztów. Natomiast interes powodów został zabezpieczony w ten sposób, że po poniesieniu znacznych nakładów mieliby oni prawo do ich amortyzacji. Innego brzmienia oświadczeń woli stron, jak również ich rzeczywistego zamiaru, nie można było ustalić wyłącznie na podstawie zeznań J. P., który nie zawierał z powodami przedmiotowej umowy.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, zawarcie umowy najmu wraz z porozumieniem o przytoczonej treści nie naruszało bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa i nie wykraczało poza przysługującą stronom swobodę kontraktowania (art. 353<sup>1</sup> k.c.).

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. Zatem zgodnie z powyższym przepisem, to wynajmującego co do zasady obciążają koszty doprowadzenia rzeczy do stanu przydatnego do umówionego użytku. W niniejszej sprawie jednak - z uwagi na niemożność poniesienia kosztów i wykonania odpowiednich prac w zaplanowanym terminie przez Spółdzielnię - koszty te ponieśli powodowie, wobec czego spółdzielnia umożliwiła im zamortyzowanie się tych kosztów. Jak wskazywał świadek B. W., przy zawieraniu umowy z powodami zakładano istnienie dobrej woli z obu stron, a mianowicie, skoro strony zawierały umowę na czas nieoznaczony, to liczyły na jak najdłuższą współpracę. Świadek ten wskazał wprost, że nie miała wielkiego znaczenia kwota określana w przybliżeniu przez powódkę na 120.000 złotych, bez przedstawienia szczegółowego kosztorysu, bowiem reprezentujący spółdzielnię nie brali pod uwagę nagłego zerwania kontraktu przed upływem 5 lat i stąd konieczności zwrotu poniesionych kosztów.

W praktyce, w odniesieniu do lokali użytkowych, w umowach najmu często zawarte są klauzule regulujące kwestie obowiązku dokonania nakładów koniecznych oraz rozliczeń z tego tytułu w sposób odmienny od rozwiązań kodeksowych, co czasem powoduje następcze kwestionowanie ich przez strony, z powołaniem się na nieważność tych postanowień z przepisami ustawy. Jednakże w obowiązującym stanie prawnym, wbrew stanowisku pozwanej wyrażonemu w apelacji, jest w pełni dopuszczalne odmienne uregulowanie kwestii osoby zobowiązanej do poczynienia określonych nakładów niż wynikałoby to z treści art. 662 § 1 i 2 w związku z art. 680 i 681 k.c. W piśmiennictwie prawniczym przyjmuje się, że art. 662 k.c. ma charakter względnie obowiązujący i strony mogą odmiennie uregulować wydanie przedmiotu najmu, a co za tym idzie także kwestie nakładów o charakterze wykończeniowym na przedmiot najmu. Nie można negocjować zatem wprowadzenia do umowy zapisów, na podstawie których to najemca sam ma doprowadzić przedmiot do stanu nadającego się do umówionego użytku. Strony mogą nadto postanowić, że w zamian

za wykonany przez najemcę remont - obciążający wynajmującego, obniżony zostanie czynsz najmu, co stanowić będzie formę zwrotu nakładów poniesionych przez najemcę.

W niniejszej sprawie pozwana akcentowała kwestię, że czynsz przewidziany w umowie był stosunkowo niski w porównaniu do innych lokali wynajmowanych przez Spółdzielnię. Wprawdzie świadkowie zeznający w sprawie nie wskazywali na tą okoliczność, jednakże - biorąc pod uwagę ogólne założenie dobrej woli obu stron zawierających przedmiotową umowę, należało również przyjąć, że jeśli w rzeczywistości ustalony czynsz był stosunkowo niski, to także było to związane z chęcią umożliwienia powodowi zamortyzowania kosztów poniesionych na przystosowanie lokalu.

Podkreślenia zatem wymaga, że skoro strony czynią przedmiotem umowy lokal, który nie ma cech przydatności do umówionego użytku, a w niniejszej sprawie tak było, bowiem przedmiotowy lokal pierwotnie stanowił pomieszczenie magazynowe, to znacząco wyłącza funkcjonowanie w łączącym je stosunku najmu art. 662 § 1 k.c. W odniesieniu do zarzutów apelacji należy zauważyć, że art. 662 § 1 i 2 k.c., art. 663 k.c. oraz art. 676 k.c. mają charakter norm względnie obowiązujących, stąd też strony w granicach przysługującej im swobody kontraktowania mogą ujętą w nich materię uregulować w odmienny sposób, co wprost wynika z treści art. 676 k.c.. Nie ma także bezwzględnego nakazu skierowanego do wynajmującego, a jedynie powinność oddania rzeczy do korzystania i utrzymywania jej w stanie przydatnym do umówionego użytku (art. 662 § 1 k.c.), ani też zakazu przejmowania przez najemcę obowiązków, które obciążają wynajmującego (art. 663 k.c.). Taka regulacja nie jest sprzeczna z prawem ani istotą stosunku najmu. Naruszałaby ona zasady swobody kontraktowej tylko wówczas, gdyby umowa poprzez nadmierne obciążenie korzystającego, powodowała rażącą nierówność stron stosunku zobowiązaniowego. Taka nierówność w przedmiotowej umowie nie została wykazana.

Jeśli zatem strony umówiły się, że wydatki na poczet doprowadzenia lokalu do stanu zgodnego z umówionym poniesione zostaną przez najemcę, a następnie wynajmujący zwróci ich koszt, sąd nie może kwestionować prawa do żądania ich zwrotu. Sposób rozliczania się przez strony umowy najmu w związku z nakładami poczynionymi przez najemcę na rzecz najętą, pozostawiony jest w ramach swobody zawierania umów, woli stron, chyba że ze względu na treść lub cel umowa w tym przedmiocie sprzeciwiałaby się właściwości (naturze) stosunku najmu, ustawie lub zasadom współżycia społecznego (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2005 roku, II CK 565/04, Lex nr 175985)

Stąd też - mając na uwadze powyższe konstatacje - można przyjąć w drodze wykładni oświadczeń woli powodów i Spółdzielni, że umówili się oni w ten sposób, że w przypadku rozwiązania umowy z winy Spółdzielni przed upływem 5 lat od daty zawarcia umowy, zwróci ona powodowi koszty przystosowania lokalu do umówionego użytku. Taka wykładnia oświadczeń jest zgodna zarówno z dokumentacją znajdującą się w aktach sprawy, jak też z zeznaniami powodów i świadków.

Wbrew zarzutowi apelacyjnemu - powiązanemu z naruszeniem art. 233 k.p.c., Sąd Okręgowy wcale nie przyjął, że powodowie przedstawili Spółdzielni w formie pisemnej plan (zakres) i kosztorys przeprowadzonych prac. Stwierdził natomiast, że strony w aneksie rozstrzygnęły o tym, kto poniesie koszty adaptacji lokalu do umówionego użytku, a więc w istocie rzeczy nakłady konieczne, o których mowa w art. 662 k.c. W odniesieniu do omawianych nakładów nie znajdowała zatem zastosowania procedura uzgadniania nakładów, przewidziana w § 7 umowy, ponieważ dotyczyła ona wyłącznie nakładów wykraczających poza nakłady konieczne, co bezsprzecznie wynika z treści tego postanowienia. W konsekwencji nie znajdował też zastosowania § 10 pkt. 2 umowy, zgodnie z którym nakłady określone § 7, poczynione przez najemcę, będą rozliczane z wynajmującym według wartości robót, z uwzględnieniem amortyzacji i stopnia zużycia.

W celu oceny, które z poniesionych przez powodów kosztów związane były z dokonaniem adaptacji lokalu, Sąd Okręgowy dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego. Biegły - spośród dowodów zakupu różnych rzeczy ruchomych i usług - wskazał konkretnie te, które były celowe do przystosowania lokalu. Biegły przeanalizował przedstawione przez powodów faktury, biorąc pod uwagę łączną sumę nakładów poczynionych przez powodów i uwzględnił te, które - jego zdaniem - były niezbędne do uzyskania pozwolenia na użytkowanie lokalu oraz wykluczył te, które nie były związane z

przedmiotowym lokalem. Sąd Okręgowy dokonał prawidłowej interpretacji opinii biegłego, uwzględniając materiały budowlane i usługi w cenach netto, skoro powodowie są płatnikami podatku Vat, podlegającego odliczeniu. Nadto Sąd I instancji nie uwzględnił rzeczy ruchomych, które mogły zostać zabrane z lokalu przez powodów.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, przyjęte przez Sąd I instancji wyliczenie było prawidłowe.

Powodowie, zgodnie z ogólną regułą dowodowa (art. 6 k.c.), zobowiązani byli wykazać zarówno fakt poniesienia kosztów adaptacji lokalu, jak też ich wysokość. Konieczność zaadaptowania lokalu do potrzeb pizzerii była w niniejszej sprawie bezsporna, co potwierdził także J. P., wskazując, że lokal pierwotnie stanowił magazyn sklepu, a po opuszczeniu przez powodów lokalu, koszt jego doprowadzenia do stanu poprzedniego wyniósł około 5.000 złotych. Powodowie przedstawili szereg faktur dokumentujących fakt zakupu przez nich materiałów budowlanych, sprzętu i usług, które zostały nabyte w okresie, gdy doszło do zawarcia umowy najmu. Nadto zakupione materiały, czy sprzęty dotyczyły wprost działalności, jaką powodowie zamierzali prowadzić w najmowanym lokalu.

Wprawdzie brak jest bezpośrednich środków dowodowych dla wykazania faktu, że wszystkie materiały budowlane, wskazane w wymienionych fakturach, zostały wbudowane w lokalu pozwanej; to jednak ten element stanu faktycznego można ustalić za pomocą domniemania faktycznego, przewidzianego art. 231 k.p.c., zgodnie z którym sąd może uznać za ustalone fakty mające istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, jeżeli wniosek taki można wyprowadzić z innych ustalonych faktów. W ocenie Sądu Apelacyjnego, bezsporny fakt adaptacji lokalu przez powodów, którzy podjęli i prowadzili w nim zamierzoną działalność gospodarczą, a także udokumentowanie poniesienia przez nich - w okresie bezpośrednio poprzedzającym rozpoczęcie działalności - wydatków na zakup materiałów budowlanych i usług, które zostały ocenione przez biegłego jako pozostające w związku z pracami budowlanymi w tym lokalu, dają dostateczne podstawy do przyjęcia, że zostały one zużyte na potrzeby adaptacji najmowanych pomieszczeń do umówionego użytku. Jest to wniosek zgodny z doświadczeniem życiowym, które podpowiada, że rozsądny przedsiębiorca rozpoczynając nową działalność gospodarczą, wymagającą poniesienia znacznych nakładów, wszystkie posiadane środki finansowe kieruje w pierwszym rzędzie na potrzeby tej właśnie działalności, a nie na konsumpcję. W tym czasie nie czyni też zbędnych wydatków, polegających na poniesieniu nakładów większych niż jest to faktycznie niezbędne do realizacji zamierzeń inwestycyjnych..

W kontekście powyższego, należy rozważyć zarzut apelacyjny dotyczący naruszenia art. 286 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii uzupełniającej biegłego, który miałby przede wszystkim dokonać oględzin przedmiotowego lokalu w celu stwierdzenia, czy jest możliwe, aby materiały budowlane wskazane w fakturach faktycznie zostały wbudowane w lokalu pozwanej. Formalnie rzecz biorąc, Sąd Okręgowy nie wydał postanowienia oddalającego wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii uzupełniającej na powołaną okoliczność, jednak uchybienie to nie miało istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Biegły, zeznając w dniu 23 września 2014 roku, potwierdził, że przed wydaniem opinii nie dokonał oględzin lokalu, uznając, że będzie to nieprzydatne, bowiem lokal ten - po opuszczeniu go przez powodów - został przebudowany. Tym samym nie było możliwe ustalenie, za pomocą tego dowodu, faktu objętego tezą dowodową. Dowód ten był zatem nieprzydatny.

Odnosząc się końcowo do zarzutu naruszenia art. 100 k.p.c., należy stwierdzić, że co do zasady okazał się on uzasadniony. Powodowie żądali zasądzenia od pozwanej kwoty 191.540,68 zł, natomiast zasądzono na ich rzecz kwotę 60.013,44 zł, a w pozostałej części powództwo zostało oddalone (131.527,24 zł). Dlatego też należy przyjąć, że w niniejszej sprawie wygrali spór tylko w około 31,33%, a zatem w większej części ich powództwo zostało oddalone. W tym stanie rzeczy wzajemne zniesienie kosztów postępowania pomiędzy stronami na podstawie art. 100 k.p.c. nie było uzasadnione, ponieważ takie rozstrzygnięcie dotyczy tylko sytuacji, w której strony w zbliżonym zakresie przegrały i wygrały proces oraz poniosły koszty w podobnej wysokości. W niniejszej sprawie taka sytuacja nie występuje, gdyż pozwana wygrała sprawę w zdecydowanie większej części oraz poniosła w niej koszty wynagrodzenia profesjonalnego pełnomocnika, zaś powodowie byli zwolnieni od obowiązku uiszczenia opłaty od pozwu.

Jednakże - w ocenie Sądu Apelacyjnego - mając na uwadze szczególne okoliczności niniejszej sprawy, uzasadnione było odstąpienie na podstawie art. 102 k.p.c. od obciążania powodów częścią kosztów procesu, która ich obciążała stosownie do wyniku sporu. Należało bowiem wziąć pod uwagę zachowanie pozwanej, która po zawarciu umowy z powodami na czas nieokreślony i po przystosowaniu przez nich lokalu na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej, wykazała się złą wolą, wypowiadając powodom umowę najmu po upływie zaledwie kilku miesięcy od dnia jej zawarcia; o czym świadczy fakt oddalenia powództwa o eksmisję z uzasadnieniem, że działanie Spółdzielni wobec powodów było rażąco nieakceptowalne w świetle powszechnie uznawanych w społeczeństwie wartości i naruszające zasady lojalnego i uczciwego obrotu (uzasadnienie wyroku Sądu Okręgowego w Olsztynie z dnia 28 lutego 2012 r. w sprawie V Ga 6/12, k. 711 - 714). Powodowie ponieśli znaczne koszty, związane z adaptacją lokalu do działalności gastronomicznej, których na skutek działania pozwanej nie byli w stanie dokonać amortyzacji.

W tym stanie rzeczy, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. (punkt I) oraz art. 385 k.p.c. (punkt II) orzekł jak w sentencji wyroku.