

Sygn. akt VII Ga 271/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 października 2016 roku

Sąd Okręgowy w Białymstoku VII Wydział Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Alicja Dubij

Sędziowie: SSO Jacek Malinowski

SSR del. Beata Gnatowska (spr.)

Protokolant: Barbara Tomaszuk

po rozpoznaniu w dniu 21 października 2016 roku w Białymstoku

na rozprawie sprawy z powództwa **J. M. (1) i J. L.**

przeciwko **Gminie N.**

o zapłatę

na skutek apelacji powodów i pozwanego od wyroku Sądu Rejonowego (...) z dnia 28 grudnia 2015 r. sygn. akt V GC 148/14

I. Zmienia zaskarżony wyrok:

1. w pkt. I w ten sposób, że oddala powództwo.

2. w pkt. III w ten sposób, że zasądza solidarnie od powodów na rzecz pozwanego kwotę 617,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

3. dodaje pkt. IV, w którym nakazuje zwrócić solidarnie powodom ze Skarbu Państwa kwotę 13,19 zł tytułem zwrotu niewykorzystanej zaliczki.

II. Zasądza solidarnie od powodów na rzecz pozwanego kwotę 735,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.

III. Oddala apelację powodów.

SO Jacek Malinowski SO Alicja Dubij SR del. do SO Beata Gnatowska

Sygn. akt VII Ga 271/16

UZASADNIENIE

Powodowie: J. M. (1), J. L. wspólnicy spółki cywilnej prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej Podstawowa (...) J. M. (1), (...) s.c. w W. (...) wnieśli o zasądzenie od pozwanego Gminy N. na swoją rzecz kwoty 4.990,00 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 27 kwietnia 2013r. do dnia zapłaty wraz z kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powodowie podali, iż na podstawie zawartych z pozwaną gminą umów najmu i dzierżawy w okresie od 05.02.2001r. do 30.04.2013r. wykorzystywali od gminy zabudowaną nieruchomość w miejscowości Ł. do prowadzenia ośrodka zdrowia i praktyki lekarskiej. W trakcie trwania w/w okresu ponieśli oni znaczne nakłady finansowe na przedmiot umowy w postaci wymiany kotła na paliwo stałe w łącznej wysokości 14.000 zł (zakup + robocizna). Zdaniem powodów poniesiony wydatek tj. wymiana instalacji służącej do ogrzewania stanowiła nakład konieczny na przedmiot umowy lokalu użytkowego. Nadmienili, że została wykonana za zgodą wynajmującego. Zaznaczyli, iż kwota dochodzona pozwem jest roszczeniem częściowym.

W odpowiedzi na pozew pozwana Gmina N. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powodów na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Podniosła zarzut braku legitymacji czynnej współnika J. L.. Powyższe zaś skutkuje uznaniem, że w procesie pełnomocnik strony działa bez umocowania, jako że załączone do pozwu pełnomocnictwo było udzielone wyłącznie przez J. L.. Na podstawie podpisanego aneksu z dnia 30.01.2004r. wartość i zakres prac ustalana miała być na początku każdego roku i określana w porozumieniu. Pozwana podkreśliła, że nie istnieje porozumienie, zgodnie z którym strony umówiły się co do przedmiotu ewentualnych nakładów, ani ich wartości dotyczących wymiany kotła CO. Potwierdziła fakt zawierania ze współnikami s.c. różnych porozumień zawierających wyliczenia, jednakże zaznaczyła, że nie wiązało się to ze zwrotem poczynionych nakładów. Z dokonanego przez gminę wyliczenia wynika, że wydatkowała ona dużo większe środki niż powód. Podniosła, iż powód nie wyznaczył terminu i nie zgłaszał potrzeby wymiany kotła. Decyzję o wymianie podjął samodzielnie, bez wcześniejszego wezwania gminy do wykonania remontu i bez porozumienia co do kosztów, które miałaby ona ponieść z tego tytułu. Wskazała, że doszło już do częściowej amortyzacji zamontowanego kotła.

Wyrokiem z dnia 28 grudnia 2015 r., wydanym w sprawie o sygn. akt V GC 148/15 Sąd Rejonowy (...) zasądził od pozwanego solidarnie na rzecz powodów kwotę 2.687,05 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 27 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty (pkt I), oddalając powództwo w pozostałym zakresie (pkt II) i rozstrzygając o kosztach procesu, przy ustaleniu, że pozwany przegrywa proces w 54% (pkt III).

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 05.02.2001r. pomiędzy Urzędem Gminy w N. a dr. J. M. (1) została zawarta umowa najmu lokalu użytkowego położonego we wsi Ł. i znajdującego się tam Ośrodka (...) oraz wyposażenia gabinetu lekarskiego według spisu inwentarzowego stanowiącego załącznik nr 1 do umowy (k.13).

Pomiędzy Zarządem Gminy N., a Niepublicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej Podstawowa (...) reprezentowanym przez J. M. (1) w dniu 02.07.2001r. została zawarta umowa dzierżawy działki gruntu nr (...) we wsi Ł. zabudowanej budynkami użytkowo – mieszkalnymi i budynkiem garażowym. W § 5 Umowy zapisano, że dzierżawca zobowiązany jest do ponoszenia kosztów związanych z eksploatacją przedmiotu umowy i dokonywania napraw bieżących oraz remontów kapitalnych i sprzętu o którym mowa w § 4. Jak wynika z treści § 7 prowadzenie przez dzierżawcę wszelkich prac adaptacyjnych wymaga uzgodnień z wydzierżawiającym i odbywa się na koszt dzierżawcy (k.14,15). Do powyższej umowy został sporządzony w dniu 30.01.2004r. Aneks, w którym zmieniono treść § 5 i tak w pkt. 1 ustalono, że remonty bieżące i kapitalne wykonywane będą i współfinansowane w ustalonym zakresie i wysokości przez dzierżawcę i wydzierżawiającego. 2. Wartość i zakres prac ustalana będzie na początku każdego roku i określana w porozumieniu zawierającym pomiędzy dzierżawcą a wydzierżawiającym. 3. Wartość nakładów ponoszonych ze strony dzierżawcy, a także wydzierżawiającego w skali roku lub w okresie rozliczeniowym czteroletnim, nie powinna być niższa niż ogólna wartość czynszu według stawki obowiązującej na terenie gminy za wynajem lokali użytkowych, jaką zapłaciłby dzierżawca za lokale zajęte na prowadzenie opieki zdrowotnej (k.16). W dniach 01.04.2005r. i 02.01.2008r. zostały zawarte dwa kolejne aneksy do umowy dzierżawy (k.17,18).

W dniu 30.06.2011r. została zawarta kolejna umowa najmu lokalu użytkowego pomiędzy Gminą N., a Niepublicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej Podstawowa (...) J. M. (1), P. M., J. M. (2) w W. M. (...) dotyczące wynajmu lokalu użytkowego położonego na parterze budynku Ośrodka (...) w Ł. (k.19,20).

W wyniku przekształceń podmiotowych powodowa spółka prowadzi obecnie działalność gospodarczą pod nazwą Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej Podstawowa (...) J. M. (1), (...) s.c. w W. M. (...). (k.8-11 umowy spółki prawa cywilnego; (...) k. 30; 44-49).

W dniu 21.01.2013r. Gmina N. wypowiedziała powodom umowę najmu z dnia 30.06.2011r., ze skutkiem na dzień 30.04.2013r. (k.22).

Do akt sprawy została załączona faktura VAT nr (...) z dnia 17.10.2007r. wystawiona przez sprzedawcę P. C. prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą (...)I. P. C. w W. (...) dokumentująca wymianę kotła na paliwo stałe w Ośrodku (...) na rzecz Niepublicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej Podstawowa (...) J. M. (1), (...) s.c. w W. M. (...) opiewająca na kwotę 10.748,20 zł (k.23).

Pismem datowanym na dzień 10.04.2013r. powodowie wezwali pozwaną Gminę do zapłaty na ich rzecz kwoty 200.000 zł tytułem poniesionych nakładów na przedmiot umowy dzierżawy, na którą składają się: 14.863,00 zł – koszt robót budowlanych poniesionych w wyniku remontu gabinetów; 70.000 zł – koszt ocieplenia i elewacji budynku; 14.000 zł – koszt wymiany pieca CO; 101.137 ,00 zł pozostałe koszty związane z remontem pomieszczeń (k.25). Powyższe wezwanie strona pozwana pozostawiła bez odpowiedzi.

Sąd Rejonowy uznał, iż wsunięte przez stronę powodową roszczenie podlega częściowemu uwzględnieniu tj. w połowie.

Ustalił, że zawarta pomiędzy stronami sporu umowa dzierżawy z dnia 02.07.2001r., jak też sporządzony do niej Aneks z dnia 30.01.2004r., stanowią podstawę roszczenia strony powodowej, gdyż wysunięte przez nią powództwo dotyczy zwrotu nakładów za wymianę pieca, która miała miejsce jak wynika z przedłożonej do akt sprawy faktury VAT nr (...) w 2007r.

Sąd I instancji uznał, iż zastrzeżenia umowne i brak porozumienia w momencie określenia wartości zakresu kosztów poniesionych na modernizację dzierżawionego lokalu powinny skutkować nałożeniem na strony obowiązku poniesienia kosztów w równych częściach tzn. po połowie. Sąd ten stwierdził, że tak określony sposób wzajemnych rozliczeń stron będzie zasadny i zgodny z zasadami współzycia społecznego.

Biorąc natomiast pod uwagę fakt, że piec centralnego ogrzewania został wymieniony w 2007r., a umowa została wypowiedziana w 2013r. Sąd Rejonowy uwzględnił amortyzację wynoszącą około połowy jego wartości. Dlatego też Sąd ten zasądził na rzecz powodów kwotę stanowiącą 1/4 wskazanej w fakturze VAT nr (...) wystawionej w dniu 17.10.2007r. wynoszącą 2.687,05 zł. Zdaniem Sądu I instancji takie wyliczenie kosztów jest zgodne z zastrzeżeniami umownymi, jak również zasadami współzycia społecznego. Nie można bowiem obciążać pozwanej gminy równowartością kosztów w całości, biorąc pod uwagę, że najemca korzystał z pieca centralnego ogrzewania przez okres blisko sześciu lat. Za przyjęciem stawek amortyzacyjnych w wysokości 50 % przemawia argumentacja zawarta we wniesionej do sądu odpowiedzi na pozew. Zdaniem Sądu Rejonowego tak ustalona stawka amortyzacyjna jest prawidłowa i zasadna, gdyż średni okres użytkowania pieca wynosi od 10 do 12 lat.

Apelację w zakresie pkt. II orzeczenia, tj. w części oddalającej powództwo, złożyli powodowie.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzucili:

1) ***naruszenie przepisów prawa materialnego, a mianowicie art. 65 § 2 k.c. w zw. z art. Umowy z dnia 2.07.2001 r. zmienionej aneksem z dnia 30.01.2004 r. poprzez błędną wykładnię treści stosunku prawnego łączącego strony, przejawiającą się pomniejszeniem wartości poniesionych przez powoda kosztów wymiany kotła o wartość amortyzacji, w efekcie uznania iż strony mają obowiązek ponoszenia kosztów po połowie minus wartość amortyzacji, podczas gdy z treści łączącej strony umowy nie wynika aby wartość nakładów miała być pomniejszana o amortyzację, zaś strony wspólnie zobowiązane były ponosić koszty w równym zakresie;***

2) naruszenie przepisów postępowania, mające istotny wpływ na treść orzeczenia, a w szczególności:

a) art. 328 § 2 k.p.c. poprzez brak wskazania w uzasadnieniu orzeczenia podstawy faktycznej i prawnej rozstrzygnięcia w zakresie pomniejszenia wartości kosztów poniesionych przez stronę powodową w związku z wymianą kotła, ograniczając się do wskazania, iż Sąd podziela w tym zakresie argumentację zawartą w odpowiedzi na pozew, podczas gdy powołany przepis obliguje Sąd do wskazania podstawy faktycznej i prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa oraz jej wyjaśnieniem, zaś lakoniczność uzasadnienia uniemożliwia wywnioskowanie co było asumptem do wydania orzeczenia w zaskarżonej części;

b) art. 278 § 1 k.p.c. poprzez wyliczenie przez Sąd wartości amortyzacji bez zasięgnięcia dowodu z opinii biegłego, co skutkowało przyjęciem przez Sąd 50-procentowej stawki amortyzacji na podstawie dowolnego wyliczenia, niepoprzedzonego oszacowaniem rzeczywistego stopnia zużycia kotła opinią specjalisty, mimo iż są to wiadomości wymagające wiedzy specjalnej.

Mając powyższe na uwadze wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie od pozwanego solidarnie na rzecz powodów dalszej kwoty 2.302,95 zł wraz z odsetkami w wysokości ustawowej za opóźnienie płatnymi od dnia 27 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty oraz zasądzenie od pozwanego solidarnie na rzecz powodów zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

Apelację wniosła również strona pozwana, zaskarżając wymieniony wyżej wyrok w części tj. co do pkt I, III i wnosząc o:

1) zmianę wyroku w pkt I poprzez oddalenie powództwa w całości oraz stosowną zmianę rozstrzygnięcia o kosztach postępowania przed Sądem I instancji, zawartych w pkt III zaskarżonego wyroku i zasądzenie kosztów postępowania według norm prawem przepisanych,

a w przypadku nieuwzględnienia powyższego

2) uchylenie zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu (...) do ponownego rozpoznania;

w każdym z powyższych przypadków wnosząc o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego według norm prawem przepisanych.

Na podstawie art. 368 § 1 pkt 2 k.p.c. zaskarżonemu wyrokowi pozwany zarzucił:

1. naruszenie prawa materialnego, a mianowicie:

a) przepisu art. 65 § 1 i 2 k.c. - poprzez dokonanie błędnej wykładni oświadczeń woli stron złożonych w ramach umowy dzierżawy z dnia 02.07.2001 r., polegającej na nieprawidłowym przyjęciu przez Sąd, że zgodnym zamiarem stron, a także celem umowy było w przypadku braku porozumienia co do wartości i zakresu prac remontowych, o którym mowa w § 5 pkt 1 podzielenie kosztów ich przeprowadzenia po połowie.

2. naruszenie przepisów postępowania, a mianowicie:

a) przepisu art. 233 § 1 i 2 k.p.c. - polegające na braku wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego, a w konsekwencji bezzasadnego pominięcia dowodów tj. zestawienia kosztów prac remontowych wykonanych w budynkach ośrodka zdrowia sporządzonego przez J. R. oraz faktur potwierdzających wykonanie powyższych robót, co doprowadziło do odmiennych wniosków w zakresie prawidłowego rozliczenia nakładów,

b) przepisu art. 233 k.p.c. i art. 328 § 2 k.p.c. - polegające na braku wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego, a w konsekwencji bezzasadnego pominięcia w uzasadnieniu wyroku dowodów tj. umowy dzierżawy

i sporządzonych do niej aneksów oraz Zarządzenia nr 1/06 Wójta Gminy N. z dnia 8 grudnia 2006 r., z których jednoznacznie wynika, iż Gmina pobierała od powoda czynsz w dużo niższej wysokości niż przewidywały to ogólne przepisy Zarządzenia, a co miało ogromny wpływ na rozkład ponoszonych nakładów przez strony postępowania i co winno rzutować na wynik niniejszej sprawy,

c) przepisu art. 233 k.p.c. i art. 328 § 2 k.p.c. - poprzez naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów oraz brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego oraz dokonanie dowolnej jego oceny wbrew regułom logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego, poprzez pominięcie istotnych dla sprawy okoliczności faktycznych powodujących nieprawidłowe ustalenie okoliczności mających znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, jak też poprzez wyprowadzenie wniosków końcowych sprzecznych z zebraniem materiałem dowodowym, co miało wpływ na wynik sprawy, prowadząc do niewłaściwego przyjęcia, iż pozwana winna zwrócić powodowi połowę kosztów zamontowania nowego pieca, w sytuacji gdy z zebranego materiału dowodowego wynika, iż to powód pozostaje zobowiązany wobec Gminy,

d) przepisu art. 328 § 2 k.p.c. - polegające na pominięciu w uzasadnieniu wyroku faktu oraz dowodów go potwierdzających, iż pozwany w okresie obowiązywania umowy pomiędzy stronami wydatkował dużo większe środki na remonty niż powód, zatem nie był on uprawniony do dochodzenia zwrotu jakichkolwiek nakładów, a także braku uzasadnienia z jakiego powodu okoliczności te pominął, a co miało wpływ na wynik postępowania,

e) przepisu art. 328 § 2 k.p.c. - polegające na pominięciu w uzasadnieniu wyroku faktu, iż powód opłacał dużo niższy czynsz niż przewidywało to zarządzenie nr (...) Wójta Gminy N. z dnia 8 grudnia 2006 r., co było przyczyną aneksowania przedmiotowej umowy w zakresie rozkładu nakładów i braku uzasadnienia z jakiego powodu okoliczności te pominął, a co miało wpływ na wynik postępowania,

f) przepisu art. 328 § 2 k.p.c. - polegające na braku wskazania w uzasadnieniu wyroku z jakiego powodu w pkt III orzeczenia Sąd uznał, iż pozwana jest przegrywającą spór w 54%. Sąd nie odnosi się do powyższego w żadnej części wyroku naruszając tym samym przepisy postępowania.

3. Sprzeczność istotnych ustaleń faktycznych ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym, polegająca na:

a) uznaniu, iż wolą stron oraz celem zawartej umowy było w przypadku braku porozumienia co do wartości i zakresu prac remontowych, o którym mowa w § 5 pkt 1 podzielenie kosztów ich przeprowadzenia po połowie, w sytuacji gdy ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego płyną zupełnie odmienne wnioski, prowadzące do konkluzji, iż bez zgody i porozumienia z drugą stroną nie powinny być czynione żadne nakłady na przedmiotowy lokal, chyba że strona je czyniąca ponosi ich koszty w 100%.

Z ostrożności procesowej w przypadku nieuwzględnienia powyższego, przedmiotowemu orzeczeniu zarzucam:

3. Sprzeczność istotnych ustaleń faktycznych ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym, polegająca na:

a) przyjęciu amortyzacji pieca w 50% przy założeniu, iż pieca używa się przez 10 -12 lat. Sąd ustalając powyższe nie wskazał z jakich przyczyn za podstawę obliczeń przyjął górną granicę okresu przydatności pieca tj. 12 lat, a nie 10 lat oraz dlaczego nie przyjął wysokości amortyzacji 60 % skoro z materiału dowodowego wynika, iż powód korzystał z pieca przez 6 lat, co stanowi ponad połowę okresu przydatności pieca,

b) przyjęciu, iż wartość przedmiotowej nieruchomości wzrosła wskutek zakupu nowego pieca, w sytuacji gdy powód korzystał ze starego pieca, będącego już w wyposażeniu lokalu przez przeszło 6 lat. Sąd nie wskazał na jakiej podstawie uznał, iż wartość nieruchomości wzrosła, brak w sprawie jakiegokolwiek porównania wartości starego pieca w chwili zawarcia umowy oraz wartości pieca nowego z chwili rozwiązania umowy. Powyższe wydaje się jedynym sposobem oszacowania wzrostu wartości nieruchomości i dokonania rozkładu nakładów, czego Sąd nie dokonał.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja powodów jako niezasadna podlegała oddaleniu, zaś apelacja pozwanego doprowadziła do zmiany wyroku zgodnie z wnioskiem.

Priorytetowo wskazania wymaga, że choć uzasadnienie zaskarżonego orzeczenia nie jest wolne od uchybień wskazanych w apelacji pozwanego, czy nawet strony powodowej, to poddaje się jednak kontroli instancyjnej. O skutecznym postawieniu zarzutu naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. można mówić bowiem tylko wtedy, gdy uzasadnienie wyroku nie zawiera elementów pozwalających na weryfikację stanowiska sądu, a braki uzasadnienia w zakresie poczynionych ustaleń faktycznych i oceny prawnej muszą być tak znaczne, że sfera motywacyjna orzeczenia pozostaje nieujawniona, bądź ujawniona w sposób uniemożliwiający poddanie jej ocenie. Przedmiotowe uzasadnienie poddaje się jednak kontroli instancyjnej, co z kolei pozwala na dalszą weryfikację zasadności zarzutów apelacyjnych.

Odnosząc się w dalszej kolejności do zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. (tu także w połączeniu z powołanym już art. 328 § 2 k.p.c.), należy wskazać, że ocena wiarygodności i mocy dowodów przeprowadzonych w danej sprawie wyraża istotę sądenia w części dotyczącej ustalenia faktów, tj. rozstrzygnięcia spornych kwestii na podstawie własnego przekonania sędziego powziętego w wyniku bezpośredniego zetknięcia się z dowodami. Powinna ona odpowiadać regułom logicznego myślenia wyrażającym formalne schematy powiązań między podstawami wnioskowania i wnioskami oraz uwzględniać zasady doświadczenia życiowego będące wyznacznikiem granic dopuszczalnych wniosków i stopnia prawdopodobieństwa ich przydatności w konkretnej sytuacji. Jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadził wnioski logicznie poprawne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego, to taka ocena dowodów nie narusza zasady swobodnej oceny dowodów przewidzianej w art. 233 k.p.c., choćby dowiedzione zostało, że z tego samego materiału dałoby się wysnuć również logiczne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego wnioski odmienne. Tylko w przypadku wykazania, że brak jest powiązania, w świetle kryteriów wyżej wzmiankowanych, przyjętych wniosków z zebrany materiałem dowodowym, możliwe jest skuteczne podważenie oceny dowodów dokonanej przez sąd.

Mając na uwadze powyższe rozważania teoretyczne stwierdzić należy, że w niniejszym postępowaniu doszło do przekroczenia granic swobodnej oceny dowodów.

Analizując materiał dowodowy sprawy nie można tracić z pola widzenia treści postanowienia umownego, odnoszącego się do partycypacji stron w kosztach związanych z eksploatacją przedmiotu umowy. Aneksiem z dnia 30.01.2004r. zmieniono treść § 5 umowy z 02.07.2001 r., który ma zastosowanie w sprawie, przyjmując, że remonty bieżące i kapitalne wykonywane będą i współfinansowane w ustalonym zakresie i wysokości przez dzierżawcę i wydzierżawiającego. Wartość i zakres prac ustalana miała być na początku każdego roku i określana w porozumieniu zawierającym pomiędzy dzierżawcą a wydzierżawiającym. Strony umowy zaznaczyły przy tym, że wartość nakładów ponoszonych ze strony dzierżawcy, a także wydzierżawiającego w skali roku lub w okresie rozliczeniowym czteroletnim, nie powinna być niższa niż ogólna wartość czynszu według stawki obowiązującej na terenie gminy za wynajem lokali użytkowych, jaką zapłaciłby dzierżawca za lokale zajęte na prowadzenie opieki zdrowotnej (k.16).

Strony przedmiotowej umowy zawarły kontrakt na ustalonych przez siebie warunkach. Uregulowały w tym sposób rozliczania kosztów ewentualnych remontów. I ta regulacja, jako priorytetowa, winna mieć zastosowanie w sprawie, a do której Sąd Rejonowy nie odniósł się w rozważaniach, co słusznie podnosi strona pozwana. Strony zawierające umowę mogą przecież ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego (art. 353¹ k.c.), zwłaszcza w kontekście względnie obowiązujących przepisów art. 662 § 1 i 2 k.p.c., art. 663 k.c. oraz art. 676 k.c. Taka regulacja nie jest sprzeczna z prawem ani istotą stosunku najmu (także dzierżawy). Naruszałaby zasady swobody kontraktowej tylko wówczas, gdyby umowa poprzez nadmierne obciążenie korzystającego powodowała faktyczną nierówność stron stosunku zobowiązaniowego (wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 27 czerwca 2013 r., I ACa 266/13, LEX nr 1335609).

W kontekście powyższego słuszna pozostaje argumentacja pozwanego odnosząca się do naruszenia art. 65 k.c. poprzez dokonanie błędnej wykładni oświadczeń woli wbrew zapisom umowy.

Poza sporem pozostawało, że w kwestii naprawy bądź wymiany przedmiotowego pieca strony żadnego porozumienia nie zawarły, o którym mowa w § 5 umowy. Należało zatem sięgnąć do tych regulacji umownych, które mogą okazać się pomocne w ustaleniu czy i w jakim zakresie pozwanego winny obciążać koszty wymiany przedmiotowego pieca. Nie bez znaczenia w tym względzie pozostaje odwołanie się w przywołanym już § 5 umowy do wartości nakładów ponoszonych przez strony umowy do ogólnej wartości czynszu według stawki obowiązującej na terenie gminy za wynajem lokali użytkowych, jaką zapłaciłby dzierżawca za lokale zajęte na prowadzenie opieki zdrowotnej. Już w odpowiedzi na pozew wynajmujący wskazywał, że zapis ten wprowadzony został celem podziału kosztów czynionych nakładów na nieruchomości, a także celem zrównoważenia stawki dzierżawy do obowiązujących na terenie stawek czynszu najmu. W 2007 r. obowiązywał czynsz za przedmiotowy lokal w wysokości 76,05 zł, czyli 0,15 zł za 1 m². Jednocześnie w tym czasie, zgodnie z Zarządzeniem nr 1/06 Wójta Gminy N. z 8 grudnia 2006 r. w sprawie ustalenia stawki czynszu za lokale, obowiązywała stawka w wysokości 15 zł za 1m², a więc 10-krotnie wyższa. To także potwierdza wykładnię umowy prezentowaną przez pozwanego o wspólnym dokonywaniu remontów. Zmiana zapisu umowy w zakresie § 5 miała odciążyć dzierżawcę od ponoszenia wszystkich kosztów, jednakże nie mogło to się odbywać wbrew woli wydzierżawiającego, biorąc pod uwagę zwłaszcza otrzymywaną przez niego stawkę czynszu. Taka wykładnia pozostaje też w zgodzie z przepisami ustawy Sposób rozliczenia 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 (art. 353¹ k.c.). Umowa, według której wartość nakładów poczynionych przez najemcę - i to bez względu na ich charakter (tj. czy są to nakłady konieczne, czy też ulepszenia) - zostanie zwrócona przez wynajmującego w ten sposób, że kwota odpowiadająca wartości tych nakładów będzie sukcesywnie potrącana z czynszu najmu tak, że wysokość miesięcznego czynszu będzie pomniejszana nie więcej niż o około 1/4 jego części, jest w pełni dopuszczalna (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2005 r., II CKN 565/04, LEX nr 175985).

Wskazania wymaga, że strony zawierały różne porozumienia, zgodnie z zapisem § 5 umowy, niemniej jednak porozumienia te wskazywały kto wykonana jakie prace, lecz na własny koszt, nie zobowiązywały zaś do zwrotu względem siebie jakichkolwiek wartości. Stanowisku temu strona powodowa nie zaprzeczyła w procesie utrzymywała jedynie, że pozwany wyraził zgodę na wymianę pieca. Fakt jednak godzenia się przez wynajmującego na wykonanie na koszt najemcy prac i to nawet o charakterze koniecznym dla korzystania z nieruchomości, nie uprawnia jeszcze na podstawie art. 663 k.c. najemcy do powstania roszczenia o zwrot wartości tych nakładów po zakończeniu najmu (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 stycznia 2012 r., II CSK 283/11, LEX 1110972). Należy też wskazać, że powodowie, stosownie do treści art. 663 k.c., mającego zastosowanie w chwili obowiązywania umowy, powinni ewentualnie wyznaczyć wynajmującemu odpowiedni termin do wykonania napraw, czego nie uczynili. Nie wystarczy sama świadomość wynajmującego o fakcie dokonywania napraw, musi on być wezwany, z określeniem terminu (w związku z pęknięciem pieca mógł być to termin bardzo krótki), po upływie którego najemca może dokonywać napraw, a następnie dochodzić zwrotu kosztów. Taka sytuacja też nie miała miejsca.

Nie bez znaczenia pozostają pominięte także przez Sąd Rejonowy koszty wykonania różnych prac związanych z przedmiotem umowy przez strony procesu, a co podnosiła strona pozwana już w odpowiedzi na pozew. Do kosztów tych powodowie się nie odnieśli. Nie stanowi bowiem skutecznego zaprzeczenia stanowisko o zaprzeczeniu wszystkim twierdzeniom zawarty w odpowiedzi na pozew, których wyraźnie nie przyznano (k.89). I tak koszt wykonania prac przez powodów zamknął się kwotą 144.581,00 zł, przy uznaniu wskazywanych przez nich wydatków za rzeczywiście poniesione, w tym przy uwzględnieniu wymiany przedmiotowego pieca, zaś pozwanego kwotą 228.819,40 zł, także przy założeniu prawdziwości twierdzeń tej strony procesu, a więc przeszło dwukrotnie wyższą (k.51). Wydatki te potwierdziły zeznania świadka J. R. (k.89v. – 90), który na podstawie faktur wyliczał wartość nakładów poczynionych

przez obie strony umowy na podstawie porozumień, do których Sąd Rejonowy także się nie odniósł. Trudno więc nie oprzeć się wrażeniu wyrywkowego potraktowania materiału dowodowego i tym samym naruszenia art. 233 §1 k.p.c.

Nie broni się przy tym stanowisko powodów o niemożliwym do użytkowania stanie lokalu w chwili rozpoczęcia najmu (zeznania J. M. (1)). Sąd Okręgowy podziela stanowisko Sądu Apelacyjnego w Warszawie wyrażone w uzasadnieniu do wyroku z dnia 16 marca 2011r. VI ACa 852/10, 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.

Zbędne w świetle powyższej argumentacji stało się odnoszenie do zastosowanej przez Sąd Rejonowy amortyzacji i jej wysokości.

Należy jednocześnie wskazać, że wobec zakończenia umowy najmu słusznie Sąd Rejonowy wskazywał na zastosowanie art. 676 k.c., nie dostrzegając jednak braku wypełnienia dyspozycji także i tego przepisu. Nakład w postaci wymiany pieca, który pękł jest nakładem koniecznym, co słusznie zostało ustalone, jednak nie ulepszającym rzecz najętą.

Powyższe doprowadziło do uwzględnienia apelacji pozwanego w całości na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., zaś oddalenia apelacji powodów na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach procesu w instancji odwoławczej Sąd rozstrzygnął na podstawie art. 98 k.p.c., uznając że apelacja pozwanego okazała się zasadna w całości, zasądzając solidarnie od powodów na rzecz pozwanego kwotę 735 zł, na którą składają się kwota 135 zł tytułem uiszczonej opłaty od apelacji oraz kwota 600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, których wysokość ustalił na podstawie § 2 pkt 3 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. § 21 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U.2015.1804).