

Sygn. akt I.Ca 120/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 17 kwietnia 2013r.**

Sąd Okręgowy w Suwałkach I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Małgorzata Szostak - Szydłowska (spr.)
Sędziowie:	SSO Antoni Czeszkiewicz SSO Cezary Olszewski
Protokolant:	st. sekr. sąd. Ewa Andryszczyk

po rozpoznaniu w dniu 17 kwietnia 2013 roku w Suwałkach

na rozprawie

sprawy z powództwa **A. Z.**

**przeciwko S. K. i M. K.**

**o zapłatę**

na skutek apelacji pozwanych S. K. i M. K.

od wyroku Sądu Rejonowego w Olecku

z dnia 19 grudnia 2012r., sygn. akt I C 30/11

**oddala apelację.**

Sygn. akt I Ca 120/13

## UZASADNIENIE

Powódka A. Z. domagała się zasądzenia od pozwanych M. K. i S. K. kwoty 23.975,49 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem zwrotu nakładów poczynionych przez nią na wynajmowany od pozwanych lokal użytkowy.

Pozwani M. K. i S. K. wniesli o oddalenie powództwa. Wskazywali, że z uwagi na brak przewidzianego w umowie dzierżawy zawartej przez strony w dniu 20 lipca 2009r. załącznika do umowy nie są oni zobowiązani do zwrotu powódce jakichkolwiek nakładów związanych z remontem i adaptacją lokalu na potrzeby prowadzonej przez powódkę działalności gospodarczej, tj. placówki E..

Sąd Rejonowy w Olecku wyrokiem z dnia 19 grudnia 2012r. w sprawie sygn. akt I C 30/11 zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 19.508,26 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 22 lutego 2011r. do dnia zapłaty i

powództwo w pozostałej części oddalił oraz zasądził od pozwanych na rzecz powódki koszty procesu w kwocie 2.722,21 zł, a także nakazał pobrać od pozwanych na rzecz Skarbu Państwa brakujące koszty sądowe.

Sąd Rejonowy ustalił, że strony zawarły w dniu 17 maja 2009r. przedwstępną umowę najmu lokalu użytkowego położonego w O. Plac (...), a w dniu 20 lipca 2009r. umowę nazwaną umową dzierżawy (bezsporne w toku procesu było jednak, że właściwie jest to umowa najmu) ww. lokalu użytkowego na czas nieokreślony za zapłatą czynszu 3.000,- zł netto i rachunków związanych z eksploatacją lokalu.

Zgodnie z § 2 ust. 3 umowy z dnia 20 lipca 2009r. wydzierżawiający był uprawniony do wykonania ulepszeń lokalu w celu przystosowania go do prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej, przy czym zakres koniecznych prac i ich oszacowanie miał określać załącznik nr 2, który miał być podpisany w terminie 30 dni od zawarcia umowy, lecz którego ostatecznie nie podpisano. Strony postanowiły, że koszt polepszeń ponosi dzierżawca, z zastrzeżeniem wynikającym z kolejnego ustępu, w myśl którego w przypadku rozwiązania umowy z jakichkolwiek przyczyn i przez którąkolwiek ze stron w okresie 2 lat od zawarcia umowy, wydzierżawiający jest zobowiązany zwrócić dzierżawcy wartość całości poczynionych nakładów (§ 2 ust. 4 umowy).

Pozwani po podpisaniu umowy wydzielili wynajmowany powódce lokal z większego lokalu i przeprowadzili remont, m.in. zdemontowali sufit podwieszany, panele ściennie, elementy służące do prowadzenia baru, założyli ogrzewanie podłogowe. Następnie, po przekazaniu lokalu powódce, również powódka poczyniła nakłady w celu przystosowania lokalu na oddział E., przy czym wystrój, parametry szyb i in. wymogi narzucone były przez centralę banku. Powódka wykonała sufit podwieszany, położyła na ścianach płyty z regipsu, na podłodze terakotę, wykonała malowanie, urządziła łazienkę, którą wyposażyła armaturą, wykonała instalację elektryczną, alarm, wstawiła szyby kuloodporne. Na podstawie opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa A. T. Sąd Rejonowy ustalił, że łącznie wartość nakładów powódki wynosi 19.508,26 zł.

Początkowo wykonanie umowy najmu przebiegło prawidłowo, nieporozumienia zaczęły się w sezonie grzewczym, powódka zarzucała, że lokal jest niedogrzany. W lutym 2010r. powódka sporządziła Aneks do umowy najmu, gdzie miała być uregulowana kwestia ogrzewania, rozliczania energii elektrycznej oraz był zapis, że powódka szacuje poniesione nakłady na 13.000,- zł. Aneks nie został podpisany przez strony.

W dniu 30 lipca 2010r. powódka wypowiedziała umowę z 6-miesięcznym okresem wypowiedzenia, tj. do dnia 31 stycznia 2011r. Żądała jednocześnie rozliczenia z tytułu czynszu od brakującej powierzchni lokalu (wskazała, że zgodnie z umową lokal miał mieć 55 m<sup>2</sup>, a przekazany lokal liczył 44 m<sup>2</sup>). Następnie powódka wezwała pozwanych do zapłaty kwoty 23.975,49 zł z tytułu zwrotu nakładów, czego pozwani odmówili.

W dniu 29 grudnia 2010r. za porozumieniem stron okres wypowiedzenia skrócono do dnia 31 grudnia 2010r., a od stycznia 2011r. przedmiotowy lokal został wynajęty osobie trzeciej - M. S. (1), który kontynuuje prowadzenie placówki E.. Kupił on od powódki zorganizowaną część przedsiębiorstwa (w tym wyposażenia ruchome lokalu i wypracowaną na rynku pozycję) za kwotę 20.000,- zł.

W tych okolicznościach faktycznych Sąd Rejonowy uznał powództwo za usprawiedliwione do kwoty 19.508,26 zł ustalonej na podstawie opinii biegłego A. T.. Wskazywał, że sporna była wykładnia § 2 zawartej przez strony umowy z dnia 20 lipca 2009r. w zakresie wskazania strony zobowiązanej do pokrycia kosztów nakładów, a zwłaszcza ocena skutków niesporządzenia załącznika nr 2, który określać miał zakres nakładów i ich oszacowanie. Sąd Rejonowy odwołał się do art. 662 § 1 kc i przyjął, iż z zasady wynajmujący ma obowiązek wydania i utrzymania rzeczy w stanie przydatnym do umówionego użytku. Sąd Rejonowy uznał, że ww. przepis ma charakter dyspozytywny, a pierwszeństwo mają uregulowania umowy. Z kolei analiza umowy uzasadniała, zdaniem Sądu Rejonowego, twierdzenie, że koszty doprowadzenia lokalu do stanu przydatnego do prowadzenia placówki banku ponieść miała powódka jako najemca. Jedynie w wypadku, gdyby umowa została rozwiązana przed upływem 2 lat od zawarcia umowy, koszty te winny obciążać pozwanych jako wynajmujących.

Wprawdzie nie sporządzono załącznika nr 2 i nie uregulowano kwestii niedotrzymania terminu podpisania tego załącznika, to jednak stanowisko pozwanych, iż brak tego załącznika skutkuje wyłączeniem ich odpowiedzialności było, w ocenie Sądu Rejonowego, bezzasadne i sprzeczne z art. 662 § 1 kc. Obie strony podpisując umowę zdawały sobie sprawę z konieczności wykonania znacznych nakładów w celu doprowadzenia lokalu do umówionego użytku – prowadzenia palcówki E., pozwany S. K. aktywnie uczestniczył w pracach remontowych, kontrolował ich przebieg, prace były ustnie z nim konsultowane. W tej sytuacji jedyną konsekwencją braku załącznika nr 2 jest zakaz dowodzenia okoliczności, które miały być stwierdzone na piśmie, a pozwani w razie jego sporządzenia odpowiedzialiby jedynie do kwoty szacunkowej ustalonej w kosztorysie bez względu na faktyczny koszt wykonanych przez powódkę prac. Załącznik miał określać jedynie szacunkowy zakres prac i ich wartość, a nie zasadę ponoszenia kosztów przystosowania lokalu, która to zasada została przesądzona w umowie. Skoro Sąd Rejonowy nie mógł w braku załącznika ustalić planowanego zakresu robót i ich wartości, podstawą rozstrzygnięcia mogły być jedynie koszty faktycznie poniesione ustalone opinią biegłego, którą Sąd Rejonowy uznał za wiarygodną i której żadna ze stron niekwestionowała. Podkreślał przy tym, że ryzyko skutków niesporządzenia załącznika nr 2 obciążało obie strony, albowiem koszt przystosowania lokalu mógł być zarówno wyższy, jak i niższy od szacunkowego. Dlatego też na zasadzie art. 663 kc zasądził kwotę odpowiadającą wartości nakładów i oddalił powództwo w pozostałym zakresie.

Apelację od wyroku Sądu Rejonowego wnieśli pozwani w części uwzględniającej powództwo (pkt 1) i w zakresie orzeczenia o kosztach procesu (pkt III i IV). Podnosili zarzuty:

1. Błędnych ustaleń faktycznych na skutek dowolnej oceny dowodów w zakresie zeznań świadka M. S. (2), który podał, że z bratem odkupił od powódki zorganizowaną część przedsiębiorstwa, w tym także wyposażenie wymienione w załączniku do umowy. Powódka zatem mogła sprzedając przedsiębiorstwo wliczyć koszt ulepszeń do ceny sprzedaży. Pozwani nie podnieśli czynszu nowemu najemcy, nie odnieśli żadnej innej korzyści z przystosowania lokalu na placówkę E., bo uważali, że wykonane przez powódkę ulepszenia są jej własnością. Powódka też tak uważała skoro sprzedała zorganizowaną część przedsiębiorstwa. Powoływali się też na błędną ocenę skutków niepodpisania załącznika nr 2 wskazując, że skoro była zastrzeżona dla zmian umowy forma pisemna pod rygorem nieważności, więc wszystkie ustnie konsultacje nie mogą być uznane za ważne, tym bardziej że w § 6 umowy przewidziano, iż inne nakłady zwiększające wartość lokalu niewymienione w załączniku nr 2 mogą być dokonywane wyłącznie za pisemną zgodą wynajmującego.

2. Naruszenia prawa materialnego, a mianowicie:

- art. 5 kc poprzez przyjęcie, że czynienie przez powódkę użytku z prawa określonego w § 2 ust. 4 umowy dzierżawy jest zgodne z zasadami współżycia społecznego, gdyż powoduje to bezzasadne uprzywilejowanie powódki kosztem pozwanych niezależnie od braku zawinienia pozwanych w razie rozwiązania umowy w ciągu 2 lat od zawarcia i bezpodstawne wzbogacenie powódki,

- art. 663 kc poprzez błędne zastosowanie, chociaż lokal nie wymagał naprawy i nie stał się nieprzydatny do umówionego użytku w czasie trwania umowy, lecz już w dacie zawarcia umowy nie był dostosowany do wymogów E., o czym powódka doskonale wiedziała;

- art. 662 § 1 kc poprzez błędne zastosowanie i przyjęcie, że strony umówiły się, że pozwany wydadzą lokal w stanie przydatnym do umówionego użytku, przy czym bezzasadnie Sąd Rejonowy powołuje na ten przepis, skoro sam stwierdził, iż umowa wyłączyła jego stosowanie regulując przedmiotowe kwestie odmiennie,

- art. 676 kc poprzez jego niezastosowanie pomimo, iż prace wykonane przez powódkę w celu dostosowania lokalu do wymogów E. były ulepszeniami w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego. Pozwani podnosili, że mogli oni, według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości, albo żądać przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego i jednoznacznie wyrazili swoją wolę, iż nie są zainteresowani zatrzymaniem ulepszeń, jakich dokonała powódka.

Wskazując na powyższe zarzuty pozwani wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości z zasądzeniem od powódki na rzecz pozwanych kosztów procesu za obie instancje, ewentualnie jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

Powódka wносиła o oddalenie apelacji pozwanych.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja pozwanych, jako bezzasadna, podlegała oddaleniu.

Sąd Rejonowy, wbrew zarzutom apelacji, dokonał w niniejszej sprawie prawidłowych ustaleń faktycznych, które nie są sprzeczne z treścią zgromadzonego materiału dowodowego. Sąd Okręgowy podziela poczynione ustalenia i przyjmuje za własne, stąd też nie zachodzi potrzeba ich powtarzania. Odnieść się zatem należy do zarzutów i podstaw apelacji w tym zakresie.

Pozwani kwestionując ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego, powoływali się na błędną ocenę zeznań świadka M. S. (2), lecz zeznania te nie dają podstaw do takich wniosków, jakie wysunęli pozwani. W żadnym razie na podstawie tego dowodu nie można przyjąć, iż powódka sprzedając zorganizowaną część swojego przedsiębiorstwa sprzedała M. S. (1) także nakłady na przystosowanie lokalu pozwanych do prowadzenia placówki E.. Świadek ten mówiąc o sprzedaży przedsiębiorstwa odwoływał się do dokumentów, z których wynika jednoznacznie, że sprzedane wyposażenie to wyłącznie ruchomości stanowiące wyposażenie biurowe placówki banku (faktura z załącznikiem – k. 280, 281). Niezależnie od tego chybiony jest pogląd pozwanych, iż powódka mogła dokonać sprzedaży nakładów. Nakłady dokonane na lokal pozwanych z mocy prawa stały się własnością właścicieli lokalu (wynajmujących) na zasadzie art. 47 § 1 kc i powódka nie mogła być uprawniona do ich sprzedaży.

Zarzucając błąd w ustaleniach faktycznych pozwani wskazywali też na błędną ocenę skutków niepodpisania załącznika nr 2 wskazując na nieważność wszelkich ustnych uzgodnień stron. Sąd Okręgowy podziela jednak stanowisko Sądu Rejonowego, iż brak załącznika nr 2 skutkuje jedynie konsekwencjami dowodowymi, a nie odstępniem od przesądzonej w § 2 umowy z dnia 20 lipca 2009r. zasady ponoszenia kosztów wykonania ulepszeń dostosowujących wynajmowany lokal użytkowy do prowadzonej przez powódkę działalności gospodarczej. W konsekwencji prawidłowo Sąd Rejonowy nie badał, jakie były ustne uzgodnienia stron co do zakresu i szacowanych kosztów przystosowania, lecz oparł się na opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa i szacowania nieruchomości określającej wartość faktycznie poczynionych na ten cel nakładów na datę zwrotu przedmiotowego lokalu, tj. 2010r. (k. 233-234).

Przechodząc do oceny prawnej prawidłowo ustalonego stanu faktycznego, zdaniem Sądu Okręgowego, przyznać należy, że częściowo są słuszne podniesione w apelacji zarzuty niewłaściwego zastosowania art. 662 kc i art. 663 kc. W szczególności trafnie pozwani zarzucili, iż w niniejszej sprawie art. 663 kc nie miał zastosowania, gdyż przepis ten dotyczy kosztów naprawy przedmiotu najmu, a lokal użytkowy pozwanych wynajmowany powódce w czasie trwania najmu nie wymagał napraw, bez których nie byłby przydatny do umówionego użytku. Podobnie w okolicznościach przedmiotowej sprawy nie miał zastosowania art. 662 kc, co do którego zresztą Sąd Rejonowy słusznie zauważył, iż stanowi on regulację iuris dispositivi, ponieważ w umowie najmu strony mogą ustanowić inne reguły w zakresie ponoszenia kosztów nakładów na przedmiot najmu. W niniejszej sprawie tak właśnie się stało, albowiem kwestia ta stanowi przedmiot § 2 ust. 3 – 4 umowy z dnia 20 lipca 2009r., przy czym istotnie chodzi o nakłady tzw. ulepszające. Wydany wyrok Sądu Rejonowego jest jednak trafny i odpowiada prawu pomimo częściowo nietrafnego uzasadnienia z powołaniem się na ww. przepisy.

Nie są bowiem, w ocenie Sądu Okręgowego, usprawiedliwione pozostałe zarzuty apelacyjne sprowadzające się do naruszenia materialnego, tj. art. 676 kc poprzez jego niezastosowanie i art. 5 kc poprzez nieuwzględnienie nadużycia prawa.

Zgodnie z art. 676 kc, jeżeli najemca ulepszył rzecz najętą, wynajmujący, w braku odmiennej umowy, może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatę sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu albo żądać

przywrócenia stanu poprzedniego. W orzecznictwie i w piśmiennictwie bezsporne jest, iż także przepis art. 676 kc, ma charakter dyspozytywny i jego zastosowanie jest zależne od woli stron, na co wskazuje wyraźne sformułowanie „w braku odmienniej umowy”. Z żadnego przepisu nie wynika, aby niedozwolone było zastrzeżenie w umowach odpłatnych, że nakłady dokonane przez stronę korzystającą na podstawie umowy z cudzej rzeczy nie mogą przypaść po jej wygaśnięciu stronie oddającej rzecz do używania. Przeciwnie, jest co najmniej bardzo rozpowszechniona praktyka polegająca na tym, że najemca rezygnuje ze zwrotu dokonanych nakładów po ich amortyzacji, do której dochodzi w terminie, przez strony umówionym (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 listopada 1982r. III CRN 269/82, LEX nr 8484, por. także wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 lipca 2010 r. II CSK 85/10 LEX nr 602686).

W ocenie Sądu Okręgowego, interpretacja spornych zapisów umowy z dnia 20 lipca 2009r., a mianowicie § 2 ust. 3 i 4, prowadzi do wniosku, iż zapisy te modyfikują nie tylko kodeksową zasadę ponoszenia kosztów wydania rzeczy w stanie przydatnym do umówionego użytku i wskazują, która strona jest zobowiązana do poniesienia kosztów dostosowania lokalu, ale też – pod warunkiem logicznej interpretacji umowy w okolicznościach niniejszej sprawy – regulują odmiennie także kwestię zatrzymania nakładów w przypadku rozwiązania umowy. Nielogicznym jest bowiem, np. aby najemca, na którym w przypadku trwania umowy ponad 2 lata spoczywałby koszt nakładów, w chwili zwrotu przedmiotu najmu i zatrzymania nakładów stosownie do wyboru wynajmujących, był jeszcze uprawniony do otrzymania wartości nakładów, albo też aby wynajmujący w przypadku rozwiązania umowy przed upływem 2 lat od jej zawarcia, zobowiązani byli do poniesienia nakładów przystosowujących lokal do prowadzenia placówki E., a jednocześnie mogli wybierać, czy nakłady te za zapłatą zatrzymać, czy żądać przywrócenia przez najemcę stanu poprzedniego. Także więc art. 676 kc w niniejszej sprawie nie znajduje zastosowania wobec odmienniej regulacji zawartej w umowie stron. Ze stanowiskiem tym koresponduje treść § 8 umowy, który mówi o zwrocie lokalu wynajmującemu po zakończeniu umowy w stanie nie pogorszonym nie regulując już kwestii zatrzymania nakładów. Ponadto nie można zaakceptować stanowiska, że treść art. 676 kc zezwala wydzierżawiającemu na bezterminowe dokonywanie wyboru sposobu rozliczeń z dzierżawcą, który rzecz dzierżawioną ulepszył (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 marca 2007 r. V CSK 475/06 LEX nr 966832). Wbrew zaś twierdzeniom pozwanych zawartym w apelacji, ich zachowanie po rozwiązaniu umowy i zwrocie przedmiotu najmu przez powódkę jednoznacznie uzasadnia twierdzenie, że zamiarem pozwanych było zatrzymanie nakładów ulepszących. Pozwani bowiem zawarli nową umowę najmu z osobą trzecią, która prowadzi w przedmiotowym lokalu nadal placówkę E. i której warunkiem był określony wystrój i parametry techniczne lokalu. Zawarcie przez nich umowy z M. S. (1) byłoby niemożliwe, gdyby lokal nie był dostosowany do wymogów tego Banku.

Zaskarżony wyrok nie narusza również art. 5 kc. Powódka dochodząc stosownie do zawartej przez strony umowy przedmiotowego roszczenia nie narusza zasad współzycia społecznego i nie jest bezpodstawnie wzbogacona, gdyż nakłady pozostają przy pozwanych i podnoszą wartość lokalu, a także umożliwiają im dalsze wynajmowanie lokalu na placówkę E., co bezspornie pozwani czynią.

Koszt dostosowania lokalu do prowadzonej przez siebie działalności poniosła powódka (omyłkowo w spornym fragmencie umowy nazywana wydzierżawiającym, o czym świadczy zapis o prowadzonej przez wydzierżawiającego działalności gospodarczej wymagającej dostosowania lokalu). Umowa (§ 2 ust. 3-4) przewidywała, że koszt nakładów podlega swoistej amortyzacji przez dwuletni okres korzystania z dostosowanego lokalu przez powódkę, skoro po minimum dwóch latach trwania umowy to ona miała ostatecznie ponieść te koszty. W przypadku jednak krótszego okresu trwania umowy, powodującego brak możliwości skorzystania przez powódkę z dokonanych przez nią ulepszeń, strony przewidziały poniesienie tych nakładów przez pozwanych, przy których nakłady te pozostają. Rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego znajduje więc oparcie w umowie, która odmiennie niż przepisy kodeksu cywilnego reguluje te kwestie i postanowienia umowy, które Sąd Rejonowy właściwie zastosował, stanowią prawidłową podstawę prawną zaskarżonego orzeczenia.

Stąd też na mocy art. 385 kpc, apelacja pozwanych jako nieuzasadniona, podlegała oddaleniu.