

Sygn. akt *I ACa 261/16*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 września 2016 r.

**Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny**

w składzie: Przewodniczący: SSA Marek Górecki (spr)

Sędziowie: SSA Mariola Głowacka

SSA Jan Futro

Protokolant: st.sekr.sąd. Agnieszka Paulus

po rozpoznaniu w dniu 7 września 2016 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **K. K.**

przeciwko **C. w P.**

**o zapłatę**

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 27 listopada 2015 r. sygn. akt IX GC 777/14

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od pozwanego na rzecz powoda 5.400 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

Jan Futro Marek Górecki Mariola Głowacka

I ACa 261/16

## UZASADNIENIE

Powód K. K., wniósł o zasądzenie od pozwanego C. w P. kwoty 75.100 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 15 stycznia 2014 r. do dnia zapłaty oraz zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Kwoty tej domagał się tytułem odszkodowania za niewykonanie przez pozwanego zobowiązań wynikających z § 8 umowy z dnia 15 października 2001 r.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Wyrokiem z dnia 27 listopada 2015 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu zasądził od pozwanego na rzecz powoda 75.100 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 15 stycznia 2014 r. do dnia zapłaty i rozstrzygnął o kosztach procesu.

Podstawą tego orzeczenia były następujące ustalenia faktyczne.

W 2001 r. powód, chcąc rozpocząć w najmowanym od pozwanego od 1988 r. lokalu, działalność gastronomiczno rozrywkową zawarł z pozwanym nową umowę najmu, która w związku z planowanym przystosowaniem lokalu do celów prowadzonej działalności zabezpieczała w odpowiedni sposób jego interesy. Intencją stron było takie uregulowanie nawiązywanego stosunku, by wynajmującego nie obciążał obowiązek zwrotu, w przypadku ustania najmu, równowartości dokonanych na lokal nakładów (ulepszeń). Jednocześnie jednak najemca miał zagwarantowaną umownie możliwość odzyskania ułożonych w wykonaną modernizację środków, poprzez rozliczenie z następnym najemcą, przy spełnieniu szczegółowo ustalonych w kontrakcie warunków.

W dniu 15 października 2001 r. strony zawarły umowę najmu lokali użytkowych o powierzchni: 364 m<sup>(2)</sup>; 495,10 m<sup>(2)</sup> - sala po modernizacji; 59,60 m<sup>(2)</sup> - biuro, znajdujących się w Budynku Rzemiosła w P. przy ulicy (...), którego właścicielem jest pozwany C. W § 2 umowy strony zaznaczyły, że najemca będzie używał lokale na cele działalności gastronomiczno - użytkowej oraz biurowej. Pozwany miał świadomość, że w lokalu powód ma zamiar urządzić i prowadzić dyskotekę. Umowa została zawarta na czas nieokreślony. Równocześnie wynajmujący zobowiązał się nie wypowiedzieć umowy przez dziesięć lat, z wyjątkiem faktu rażącego naruszenia jej postanowień przez najemcę, w tym zwłoki w zapłacie czynszu za kolejne dwa miesiące. Powyższe ograniczenie nie dotyczyło najemcy. Aneksam z dnia 2 stycznia 2013 r. strony zastrzegły sobie wzajemne prawo wypowiedzenia umowy z zachowaniem 3-miesięcznego okresu bez podania przyczyny.

Umowa z dnia 15 października 2001 r. przewidywała w § 3 pkt 1 stawki czynszu naliczane od powierzchni każdego z najmowanych lokali. Jednocześnie w pkt 2 strony postanowiły, że czynsz będzie podwyższany po upływie każdego roku kalendarzowego o stopień inflacji za poprzedni rok, publikowany przez Prezesa (...)

W § 6 pkt 2 umowy strony ustaliły, że najemca ma prawo wykonywać wszelkie prace adaptacyjne niezbędne do prowadzonej działalności gospodarczej, w tym instalacje urządzeń technicznych. Koszty tych prac miał ponosić najemca bez prawa żądania ich zwrotu po rozwiązaniu umowy. Zgodnie natomiast z zapisem § 7 pkt 2 jeżeli najemca ulepszył lokal - ulepszenia te stawały się własnością wynajmującego, bez prawa żądania przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego. Nie dotyczyło to ruchomości, które najemca miał prawo zdemontować pod warunkiem, że nie naruszy części składowych najmowanego lokalu. Strony zaznaczyły jednocześnie, że powyższe postanowienia mają zastosowanie po uprzedniej realizacji zapisów § 8 umowy.

Z kolei § 8 przewidywał, że w przypadku ustania stosunku najmu z jakichkolwiek przyczyn najemca ma prawo wskazać w ciągu trzech miesięcy, licząc od dnia ustania stosunku najmu, swego następcę. Wynajmujący ma obowiązek zawarcia umowy z jedną, z najwyżej trzech, wskazanych przez najemcę osób. Przez okres wyczekiwania, nie dłużej jak przez 3 miesiące, czynsz miał płacić dotychczasowy najemca. Aneksam z dnia 2 stycznia 2013 r. strony dodały do dotychczasowej treści § 8 pkt 1 zapis, zgodnie z którym okres wyczekiwania liczy się w okresie wypowiedzenia. Ustalony aneksem brzmienie pkt 2 § 8 przewidywało, że najemca, który dokonał ulepszeń najmowanego lokalu na własny koszt i zainstalował urządzenia techniczne niezbędne do prowadzenia działalności gospodarczej, ma prawo do bezpośredniego rozliczenia się (tj. pobrania zapłaty za poniesione nakłady), ze wskazaną osobą trzecią jako najemcą, bez prawa ingerencji wynajmującego w tym zakresie. W przypadku wskazania osoby trzeciej jako następcy najemcy w sprawie najmu lokalu objętego umową - wynajmujący ustali dla nowego najemcy czynsz według swojego uznania, nie wyższy jednak niż obowiązujący przed podpisaniem aneksu z dnia 2 stycznia 2013 r., zwaloryzowanego na dzień ustalenia czynszu dla nowego najemcy w sposób przewidziany umową.

W najmowanym lokalu powód prowadził Klub Browar. W czasie trwania stosunku najmu, w początkowych latach obowiązywania umowy, powód sukcesywnie dokonywał nakładów na lokal, przystosowując go do prowadzonej działalności rozrywkowej. Dokonał m. in. modernizacji lokalu w zakresie: wybudowania antresoli w konstrukcji stalowej, ocieplenia dachu, położenia kostki brukowej przed lokalem, położenia płytek na dużej sali, przebudowy

budowlanej toalet, wygłuszenia okien na dużej sali. Wszelkie te ulepszenia pozostają trwale związane z lokalem i istnieją do dnia dzisiejszego. Ich wartość wynosi ponad kwotę 75.100 zł.

W dniu 22 maja 2013 r. pozwany zawarł z R. N. przedwstępną umowę najmu lokalu usługowego, w którym dotąd powód prowadził klub. Strony zobowiązały się do zawarcia w terminie 14 dni od daty opróżnienia lokalu potwierdzonej protokołem zdawczo - odbiorczym przez obecnego użytkownika (powoda) właściwej (przyrzeczonej) umowy najmu lokalu usługowego. W umowie strony ustaliły stawki czynszu dla poszczególnych lokali oraz uzgodniły, że nabierze ona mocy prawnej po wpłaceniu przez najemcę w ciągu 5 dni na rachunek wynajmującego kwoty kaucji o równowartości 6 czynszów netto i kwoty netto podatku od nieruchomości, powiększonych o podatek VAT. W przypadku braku możliwości podpisania umowy do dnia 1 lutego 2014 r. najemca miał zostać zwolniony z jednomiesięcznej stawki czynszu z uwagi na brak możliwości rozpoczęcia działalności w zaplanowanym i optymalnym okresie (§ 5 pkt 2). Pozwany zdając sobie sprawę z uprawnienia powoda do wskazania osoby kolejnego najemcy w przypadku rozwiązania umowy najmu i rozliczenia z nim nakładów dokonanych na lokal przy przystosowaniu go do prowadzonej działalności klubu, skierował R. N. do powoda. Osoby te jednak nie porozumiały się w powyższej kwestii. Pozwany zawarł z R. N. umowę przedwstępną, jeszcze przed rozwiązaniem dotychczas trwającej z powodem, zabezpieczając swoją sytuację po wypowiedzeniu.

Pismem z dnia 27 maja 2013 r. doręczonym powodowi w dniu 27 czerwca 2013 r. pozwany wypowiedział, ze skutkiem na dzień 30 września 2013 r, umowę najmu z dnia 15 października 2001 r. Powód niezwłocznie, za wiedzą pozwanego, przystąpił do poszukiwania osoby zainteresowanej wynajęciem od pozwanego lokalu dostosowanego do prowadzenia działalności rozrywkowej, aby móc wskazać wynajmującemu podmiot, zgodnie z zapisem § 8 ust. 2 umowy.

W dniu 15 lipca 2013 r. powód zawarł z P. B. porozumienie, o jakim mowa w treści art. 8 pkt 2 umowy z dnia 15 października 2001 r., gdzie wskazano, że K. K., na podstawie § 8 umowy najmu z dnia 15 października 2001 r. przysługuje prawo do wskazania swego następcy, z którym C.w P. będzie zobowiązany zawrzeć umowę najmu na warunkach identycznych jak umowa łącząca strony niniejszego postępowania, za wyjątkiem wysokości stawki czynszu, którą C. ma prawo ustalić dla nowego najemcy w nowej wysokości, według swego uznania, jednakże nie może być on wyższy niż obowiązujący przed dniem 2 stycznia 2013 r. zwaloryzowany na dzień ustalania czynszu dla nowego najemcy w sposób ustalony w umowie najmu. Przywołano również, że K. K. poczynił liczne nakłady i ulepszenia na lokal i zainstalował w nim urządzenia techniczne służące do prowadzenia dyskoteki, łącznie zwane nakładami na lokal, których spis i wartość zamieszczony został w załączniku nr (...), a których wartość wynosi 170.000 zł. W § 2 pkt 1 strony ustaliły, że K. K. w terminie najpóźniej do dnia 17 lipca 2013 r. wskaże P. B. jako swego następcę, w rozumieniu umowy najmu, a wydanie lokalu wraz ze wszystkimi nakładami nastąpi w dniu 1 października 2013 r. Z tytułu poniesionych przez powoda nakładów na lokal P. B. miał zapłacić mu kwotę 170.000 zł.

Pismem z dnia 17 maja 2013 r. powód, wskazał pozwanemu P. B. jako swojego następcę. Pozwany prowadził z nim negocjacje warunków umowy, posługując się przy tym treścią, jak w umowie zawartej z powodem.

Pismem z dnia 20 września 2013 r. P. B., w związku z treścią otrzymanego od pozwanego w dniu 29 sierpnia 2013 r. projektu umowy najmu, wezwał go do zawarcia z nim umowy najmu lokalu na warunkach identycznych jakie zawiera umowa stron z dnia 15 października 2001 r. P. B. wyraził zdziwienie proponowanym przez pozwanego kształtem umowy, której postanowienia znacznie różniły się od tych zawartych w umowie z dnia 15 października 2001 r., w szczególności w aspekcie obowiązku uiszczenia kaucji.

W dniu 30 września 2013 r. powód, w oparciu o treść § 8 pkt 1 umowy z dnia 15 października 2011 r., wskazał pozwanemu jako swojego następcę firmę (...) S.A. Powód jeszcze przed pisemnym wskazaniem prowadził negocjacje z zainteresowaną najmem lokalu spółką, stąd pozwany już na przełomie sierpnia i września 2013 r. posiadał wiedzę co do potencjalnego kandydata na najemcę i podjął z nim negocjacje warunków nowej umowy. Spółka oczekiwała, że treść postanowień umowy będzie podobna do tych obowiązujących w stosunku pomiędzy powodem i C.

W dniu 30 września 2013 r. powód zawarł z (...) S.A. porozumienie, gdzie strony oświadczyły, że powód wskazał ów podmiot pozwanemu jako następcę w rozumieniu umowy najmu z dnia 15 października 2001 r., a w z związku z

jej postanowieniami § 8 pkt 2 i poczynieniem na lokal nakładów wymienionych w załączniku nr (...) (...) S.A. miało zapłacić mu kwotę 170.000 zł w terminie 7 dni od zawarcia z pozwanym C. umowy najmu lokalu użytkowego. Strony porozumienia negocjowały wysokość kwoty w nim wskazaną.

W dniu 2 października 2013 r. nastąpiło zdanie lokalu pozwanemu.

Pozwany nie chciał zgodzić się na zapisy umowy najmu lokalu z potencjalnym nowym najemcą na warunkach jak poprzednio obowiązujących z powodem, żądając m.in. wpłaty kaucji. (...) S.A., chociaż początkowo nie chciała zgodzić się na zaproponowane przez C. warunki, ostatecznie była gotowa wpłacić żadaną kaucję. Pismem z dnia 4 października 2013 r. spółka, wezwała pozwanego do podania numeru rachunku bankowego, na który miała zostać uiszczona kaucja i przesłanie ostatecznego tekstu umowy. W dniu 10 października 2013 r. pozwany poinformował (...) S.A., że termin nawiązania współpracy i wpłaty uzgodnionej kaucji upłynął w dniu 30 września 2013 r. Pozwany poinformował jednocześnie, że wobec braku wpłaty kaucji upłynął termin wskazania, a ponadto K. K. wyprowadził się z lokalu w dniu 2 października 2013 r., zabierając całe wyposażenie.

W dniu 10 października 2013 r. pozwany poinformował P. B., że odmawia zawarcia z nim umowy najmu lokalu na warunkach przywołanych w piśmie wskazanego najemcy z dnia 20 września 2013 r. Pozwany jednocześnie poinformował, że jako właściciel budynku i lokalu samodzielnie ustala warunki najmu dla chętnych na lokal, zgodnie z czym został przedstawiony projekt umowy.

W dniu 5 grudnia 2013 r. pozwany zawarł ze spółką cywilną (...) umowę najmu lokalu na cele użytkowe. W lokalu, po przeprowadzonej adaptacji polegającej głównie na zmianie wystroju wewnątrz, prowadzony jest nadal klub rozrywkowy, dyskoteka. Nowy najemca, w zakresie nakładów jakie poczynił powód dla ulepszenia funkcjonalności lokalu, jedynie zmienił aranżację toalet, wcześniej przez powoda przebudowanych.

Pismem z dnia 7 stycznia 2014 r., doręczonym pozwanemu w dniu 11 stycznia 2014 r., został on wezwany przez powoda do zapłaty kwoty 170.000 zł tytułem zwrotu utraconych korzyści wskutek niewykonania postanowień umowy z dnia 15 października 2001 r., w terminie 7 dni.

Na gruncie ustalonych okoliczności faktycznych Sąd Okręgowy uznał powództwo za uzasadnione.

Ocena wywiedzionego w niniejszej sprawie roszczenia wymagała w pierwszej kolejności wykładni spornych postanowień umowy najmu z dnia 15 października 2001 r. Jedynie bowiem ustalenie, że w ramach nawiązanego stosunku najmu strony uzgodniły, że po jego zakończeniu, pozwany miał obowiązek zawarcia kolejnej umowy z jednym ze wskazanych przez powoda następców, aktualizuje twierdzenie o niewykonaniu ciążącego na nim zobowiązania i tego konsekwencjach odszkodowawczych wobec powoda (art. 471 kc). W tym celu, zgodnie z dyrektywą z art. 65 § 2 kc należało zbadać zgodny zamiar stron konstruujących postanowienia spornej umowy, w chwili jej zawarcia.

W ocenie Sądu zgodnym celem stron układających stosunek najmu było zabezpieczenie nie tylko interesów wynajmującego zyskującego własność poczynionych przez najemcę nakładów, ale i ochrona tego ostatniego. W tym kontekście zgodził się z wykładnią spornego zapisu § 8 umowy, prezentowaną przez powoda, że jego uprawnienie sprowadzało się w istocie do możliwości wskazania od jednego do maksymalnie trzech potencjalnych najemców. Samo natomiast wykonanie przysługującego uprawnienia i w umownie przewidzianym terminie wskazanie wynajmującemu kandydata (nawet chociażby jednego), z którym pozwany mógłby zawrzeć umowę najmu, aktualizowało z tym skorelowany obowiązek zawarcia takiej umowy. Sąd przyjął też, że pozwany miał prawo wyboru spośród wskazanych kandydatów (w razie przedstawienia więcej niż jednego), ale w żadnym wypadku zapisu § 8 i intencji stron nie można odczytywać w ten sposób, że dopiero wskazanie trzech kandydatów rodziło obowiązek wyboru przez najemcę jednego z nich, względnie obowiązek zawarcia umowy dopiero z trzecim wskazanym podmiotem. Podnoszona przez pozwanego argumentacja przeczy rozumieniu jednoznacznego w brzmieniu zapisu § 8 pkt 1 umowy, z którego wynika, że kandydatów na najemców miało zostać wskazanych najwyżej trzech, a nie przynajmniej trzech.

W ustalonym stanie faktycznym najemca wskazał w terminie do dnia ustania stosunku najmu (tj. 30 września 2013 r.) dwóch potencjalnych najemców: (...) S.A., z których każdy był gotów zawrzeć z pozwanym umowę najmu lokalu na warunkach, o jakich mowa w treści § 8 pkt 2 umowy z dnia 15 października 2011 r. Kompleksowa wykładnia postanowień umowy z uwzględnieniem jej celu zawarcia i zamiaru stron z chwili nawiązania stosunku najmu, nakazuje przyjąć, że obowiązkiem wynajmującego było zawarcie nowej umowy na takich samych warunkach jak z powodem, a co najmniej zaoferowanie warunków nie mniej korzystnych niż te wynikające z umowy. Jedynym wyjątkiem od powyższej zasady, była możliwość ustalenia przez pozwanego innej stawki czynszu z uwzględnieniem postanowień § 8 pkt 2 zd. 2 umowy. Przez takie same warunki należy rozumieć wszystkie istotne postanowienia umowne, a w szczególności te, które dotyczą uprawnień i obowiązków najemcy. Przyjęcie odmiennego rozumienia treści § 8 umowy - czyli uznanie, że pozwany może zaoferować dowolne warunki najmu wskazanemu przez powoda następcy - jest niedopuszczalne w świetle zasad logiki i wykładani oświadczeń woli. W takim bowiem przypadku pozwany z łatwością mógłby obejść obowiązek zawarcia umowy ze wskazanym kandydatem, stawiając zaporowe warunki najmu, a tym samym faktycznie uniemożliwiając powodowi wykonanie uprawnienia do rozliczenia z następcą w sposób, o jakim mowa w § 8 pkt 2 umowy. Przywołany zapis uwzględnia natomiast zamiar stron umowy z dnia 15 października 2001 r., polegający na tym, że najemca w razie rozwiązania stosunku najmu ma mieć zagwarantowaną realną możliwość odzyskania środków finansowych, jakie zaangażował dla modernizacji i dokonania stosownych nakładów na lokal, z tym, że od osoby kolejnego najemcy korzystającego niejako z przeprowadzonych aranżacji lokalu do potrzeb działalności rozrywkowej. Tym samym wynajmujący oferował nowemu najemcy lokal z ulepszeniami, a przy tym skoro własność poczynionych ulepszeń przeszła z chwilą ich dokonania na pozwanego, rozliczenie pomiędzy najemcą a jego następcą nie stanowiło zapłaty za ulepszenia za lokal, a dalszą konsekwencją powyższego było, że umowa ustalała zasady modyfikowania postanowień umowy najmu zawartej ze wskazanym następcą. Czynsz mógł zostać obniżony, albo podwyższony z tym, że tylko poprzez jego waloryzację z uwzględnieniem stopy inflacji i średniej podwyżki stawek czynszu w pozostałych lokalach znajdujących się w budynku. W konsekwencji, stawka czynszu uzgodniona w umowie z następcą miała odnosić się do stanu lokalu bez wprowadzonych przez powoda ulepszeń, czyli niejako sprzed zawarcia umowy. Takie postanowienie w pełni koreluje z wolą stron towarzyszącą im przy zawieraniu umowy, jako że zaspokojenie roszczeń związanych z poczynionymi nakładami powód miał znaleźć u swoich następców. Ci ostatni z kolei, rozliczając się z powodem, mogli liczyć na niższy czynsz niżby zapłacili, gdyby pozwany sam dokonał nakładów na przedmiotowy lokal, a następnie oferował go potencjalnym najemcom.

W konsekwencji wskazanie przez powoda pozwanemu już pierwszego z kandydatów - P. B., pismem z dnia 17 lipca 2013 r., aktualizowało po stronie pozwanej obowiązek zawarcia z zaproponowanym kandydatem umowy najmu. Skoro pomimo gotowości potencjalnego najemcy, pozwany umowy z nim nie zawarł, będąc jednocześnie w tym czasie związany już umową przedwstępną z dnia 22 maja 2013 r. z R. N., swego zobowiązania wobec powoda, wynikającego z zapisu § 8 pkt 1 i 2 umowy z dnia 15 października 2001 w ogóle nie wykonał.

Niezawarcie przez pozwanego ze wskazanym najemcą umowy najmu lokalu, stanowiąc niewykonanie zobowiązania wynajmującego, jednocześnie spowodowało wystąpienie po stronie K. K. szkody, w rozumieniu art. 471 kc w zw. z art. 362 § 2 kc. Tylko bowiem nawiązanie stosunku najmu pomiędzy pozwanym a wskazanym przez powoda najemcą, umożliwiło powodowi dokonanie rozliczeń, a skoro pozwany swego zobowiązania nie wykonał, to K. K. utracił szansę uzyskania korzyści - zapłaty za dokonane ulepszenia. Powyższe przekłada się na wymierne dla powoda ujemne konsekwencje finansowe, rodzące odpowiedzialność odszkodowawczą pozwanego, której granice wyznacza, zgodnie z art. 361 § 2 kc, wartość poczynionych nakładów, które miały podlegać rozliczeniu z następcą (§ 8 pkt 2 umowy). Tylko bowiem w tym zakresie pozwany miał uzyskać korzyść, której z przyczyn leżących po stronie pozwanego nie osiągnął. Powód podniósł, że utracone z tego tytułu korzyści wynoszą przynajmniej kwotę 75.100 zł, a sporządzona w niniejszej sprawie i uznana za w pełni wiarygodną opinia biegłej sądowej, pozwoliła bezspornie ustalić, że dochodzona pozwem kwota mieści się w granicach wartości dokonanych nakładów. Było to podstawą uwzględnienia powództwa w całości. O odsetkach ustawowych orzeczono, na podstawie art. 481 §1 i 2 kc, a kosztach procesu w oparciu o art. 98 § 1 i 3 kpc.

Wyrok ten zaskarżył w całości pozwany, zarzucając:

- naruszenie art. 65 § 2 kc poprzez błędną interpretację zamiaru stron i celu umowy,
- naruszenie art. § 35 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego poprzez jego pominięcie,
- sprzeczność ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, w szczególności co do zgodnego zamiaru stron umowy,
- naruszenie art. 233 § 1 kpc poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów,
- naruszenie 227 kpc, poprzez pominięcie dowodu z ksiąg rachunkowych za cały okres najmu pomieszczeń w P. przy ul. (...), dokumentów źródłowych potwierdzających poniesienie nakładów na te pomieszczenia oraz deklaracji podatku VAT powoda z lat 2001-2013, celem ustalenia faktycznego ich poniesienia przez powoda, a nie inne podmioty, a także niedopuszczenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłej z zakresu szacowania nieruchomości.

Wskazując na powyższe zarzuty pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania. Wniósł też o zasądzenie od powoda kosztów postępowania za wszystkie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o jej oddalenie i zasądzenie od pozwanego kosztów postępowania apelacyjnego.

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

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd odwoławczy podzielił ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd pierwszej instancji, przyjmując je za własne.

Ustaień tych Sąd Okręgowy dokonał bez obrazy art. 233 § 1 kpc - w oparciu o wszechstronnie przeanalizowany, oceniony zgodnie z zasadami wiedzy, logiki i doświadczenia życiowego materiał dowodowy. Skarżący nie podważał w istocie poczynionych ustaleń faktycznych, a zarzut przekroczenia swobodnej oceny dowodów odniósł do błędnej interpretacji postanowień łączącej strony umowy, w rzeczywistości kwestionując poprawność zastosowania w sprawie art. 62 § 2 kc, dotyczącego reguły wykładni zamiaru stron i celu umowy.

Zarzut ten okazał się w ocenie Sądu Apelacyjnego nieuzasadniony. Kwestią sporną w sprawie – także na etapie postępowania apelacyjnego - było rozumienie obowiązku zawarcia umowy „z jedną z najwyższej trzech” wskazanych przez najemcę osób oraz treść umowy wynajmującego z następcą.

Trafnie przyjął Sąd Okręgowy, że termin „najwyższej trzech” oznacza zgodnie z regułami języka polskiego maksymalnie trzech, a zatem od jednego do trzech. Jest to też interpretacja logiczna i uwzględniająca interes obu stron. Powód był stroną ryzykującą „utopienie pieniędzy” w majątku powoda, stąd w jego interesie było by wskazanie już jednego kandydata aktualizowało obowiązek zawarcia z nim umowy przez pozwanego, a tylko przedstawienie większej liczby kandydatów otwierało możliwość wyboru jednego z nich. Interes pozwanego zabezpieczało z kolei wskazanie choćby jednego kandydata, co zapewniało mu ciągłość dochodów z najmu.

Nie można zatem przyjmować, jak chce tego pozwany, że najemca miał obowiązek wskazania aż trzech osób, razem lub po kolei, a obowiązek zawarcia umowy aktualizował się dopiero przy trzecim kandydacie. Interpretacji, że powód mógł przedstawić od jednej do trzech osób, w żaden sposób nie przeczy okoliczność, że wskazał w rzeczywistości dwóch kandydatów na następcę.

Co do treści umowy z następcą, to z punktu widzenia interesów powoda, prawidłowe jest założenie, że skoro na następcy spoczywa obowiązek rozliczenia nakładów z byłym najemcą, to powinien on skorzystać z takich samych jak

on warunków umowy najmu – przyjętych dla lokalu bez ulepszeń. W sytuacji bowiem ustalenia zaporowych warunków umowy najmu dla następcy – pozwany mógłby uchylić się od obowiązku zawarcia z nim umowy, zatrzymując ulepszenia. Z drugiej strony interes pozwanego domaga się pewnej swobody w zakresie ukształtowania stosunku najmu z kolejnym najemcą, a umowa stron nie przewiduje wprost zastrzeżenia, że umowa z następcą ma być w swej treści identyczna z umową łączącą strony, a wprowadza jedynie warunki co do wysokości czynszu. Jest to przy tym podstawowy czynnik atrakcyjności umowy najmu.

Kwestia treści umowy z następcą jest jednak w sprawie drugorzędna, bo nawet jeśli przyjąć, że pozwany mógł jej warunki ustalić dowolnie (pomijając regulacje wysokości czynszu), a obowiązek zawarcia umowy z jednym z najwyżej trzech następców rozumieć w ten sposób, że wystarczyło wskazanie jednego kandydata, przystającego na warunki pozwanego, to można wprawdzie usprawiedliwić niezawarcie umowy z pierwszym kandydatem P. B., który umowy nie zaakceptował, ale brak już wytłumaczenia dla niezawarcia umowy z drugim kandydatem (...) S.A., który te warunki przyjął.

Umowa najmu stanowiła, że wskazanie następcy ma nastąpić w określonym czasie – do 30 września 2013 r. i termin ten został przez powoda zachowany. Nie wymagała by w tym czasie następcą spełnić jakieś warunki dodatkowe – jak wpłata kaucji. Wyznaczenie terminu jej wpłaty przez pozwanego (do 30 września 2013 r.) i jego uchybienie przez potencjalnego następcę, nie mogło obowiązkowi zawarcia umowy uchylić, tym bardziej że gotowość wpłacenia kaucji kandydat zadeklarował już 4 października 2013 r. Z korespondencji w aktach sprawy wynika, że pozwany swoją decyzję odmowną argumentował jedynie faktem niedochowania terminu wpłacenia kaucji, stąd artykułowane później (w toku procesu) wątpliwości co do sytuacji finansowej potencjalnego kontrahenta nie mogą być tu brane pod uwagę.

Zważywszy, że pozwany zawarł umowę przedwstępną najmu (z podmiotem któremu ostatecznie lokal wynajął) zanim jeszcze wypowiedział umowę z powodem, należy zakładać, że celem jego było niedopuszczenie do zawarcia umowy najmu z następcą wskazanym przez powoda i na warunkach w tej umowie przewidzianych.

Wszystkie te okoliczności usprawiedliwiają konkluzję, że pozwany miał obowiązek zawarcia umowy najmu przynajmniej z drugim kandydatem na następcę wskazanym przez powoda, a niewykonanie tego obowiązku umownego jest źródłem jego odpowiedzialności odszkodowawczej na podstawie art. 471 kc. Przez swoje zaniechanie pozwany doprowadził bowiem do powstania szkody w majątku powoda, polegającej na tym, że nie mógł rozliczyć poczynionych nakładów na lokal ze wskazanym następcą.

Kwestionując wysokość poniesionej szkody, pozwany podniósł zarzut naruszenia § 35 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego poprzez jego pominięcie. Zarzucił, że wartość nakładów nie została obliczona, zgodnie z zasadą z ust. 3 tego paragrafu - jako różnica wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan po dokonaniu nakładów i wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan przed dokonaniem tych nakładów.

Tymczasem jak przekonująco wyjaśniła biegła A. S., w zakresie gdzie możliwe było rynkowe określenie wartości dokonywanych nakładów, posłużyła się takim właśnie podejściem, jednak co do nakładów, których mały zakres uniemożliwił ich ujęcie w wartości rynkowej rozliczenia dokonano według kosztów ich odtworzenia (z uwzględnieniem stopnia zużycia) z uwzględnieniem, że ich część znajduje się poza główną powierzchnią najmu, w części wspólnej budynku (hol, toalety). Przedmiot najmu nie stanowi odrębnej własności lokalowej, ani samodzielnego lokalu użytkowego, bowiem połączony jest funkcjonalnie z innymi pomieszczeniami wspólnymi wykorzystywanymi w budynku, gdzie znajdują się inne pomieszczenia użytkowe i biurowe. Nie można było zatem zastosować wprost metody, o jakiej mowa w § 35 rozporządzenia, bowiem rozliczeniu nie podlegały nakłady wykonane na całej nieruchomości, ale na jej części. Mało miarodajnym byłoby zatem określenie wartości rynkowej całej nieruchomości (której pozostała część posiada zgoła odmienne przeznaczenie – biurowe) i z tej wartości wyodrębnienie dopiero wartości gruntu. Trudno było by przypisać udział wartościowy przypadający na przedmiot najmu.

Natomiast rozliczenia powierzchni antresoli dokonano w sposób rynkowy, bowiem w wyniku jej wybudowania zwiększyła się powierzchnia użytkowa obiektu. Tu określenia wartości rynkowej dokonano jako różnicę w wartości najmu przed adaptacją i po adaptacji.

Pozostałe nakłady (ocieplenie dachu, położenie kostki brukowej i płytek na sali, przebudowa toalet, wygłuszenie okien) wyceniono na podstawie kosztów odtworzenia przy uwzględnieniu stopnia zużycia technicznego.

Już jednak biorąc pod uwagę, że powód domagał się kwoty 75.100 zł, a rynkowa wartość samej antresoli oszacowana została (metodą z § 35 rozporządzenia) na kwotę 109.489 zł, to argumenty dotyczące „złej metody” wyceny pozostałych nakładów uznać należy za bezprzedmiotowe, podobnie jak zarzut naruszenia art. 277 kpc wskutek niedopuszczenia dowodu z uzupełniającej opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości.

Bezzasadny okazał się również zarzut naruszenia tego przepisu kpc poprzez pominięcie dowodu z ksiąg rachunkowych za czas trwania najmu oraz dokumentów potwierdzających poniesienie nakładów przez powoda.

W sprawie nie było sporne, że nakłady na lokal najmowany przez powoda zostały poczynione w trakcie trwania stosunku najmu. Wykazano też, że zwiększyły one wartość nieruchomości pozwanego. Umowa najmu zezwalała na poczynienie ich przez najemcę i ustalała zasady ich rozliczenia. Stronami stosunku najmu były strony postępowania i to one są związane ustaleniami umownymi w tym zakresie. W szczególności to powód jest w myśl umowy najmu osobą uprawnioną do otrzymania finansowej rekompensaty ulepszeń. Nie jest istotne źródło ich finansowania, w szczególności czy rzeczywistym inwestorem była spółka cywilna z udziałem powoda, tym bardziej, że spółka cywilna to w istocie umowa, a nie osobny byt prawny. W takim przypadku nie można więc mówić, że nakłady poczyniła inna od powoda osoba. Dla wykazania zasadności roszczenia nie ma zatem potrzeby udowodnienia faktu poniesienia określonych wydatków w ogóle lub stricte przez powoda. Indyferentnie prawnie jest również, czy nakłady wliczone zostały w koszty uzyskania przychodów, pomniejszając obciążenia podatkowe oraz czy uległy one księgowej amortyzacji. Wartość księgowa i kwestie podatkowe są tu absolutnie bez znaczenia. Nawet wydatek, który jest kosztem działalności gospodarczej umniejsza przecież majątek przedsiębiorcy, z kolei amortyzacja nie unicestwia dokonanych ulepszeń i zwiększenia majątku pozwanego. Stąd wnioski o przeprowadzenie dowodów z ksiąg rachunkowych za czas trwania najmu oraz dokumentów potwierdzających poniesienie nakładów przez powoda zasadnie oddalono jako nieistotne dla rozstrzygnięcia w sprawie.

W tym stanie rzeczy, apelację oddalono, a to na podstawie art. 385 kpc.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono z uwzględnieniem, że przegranym w postępowaniu apelacyjnym jest pozwany, w związku z tym zasądzono od niego na rzecz powoda zwrot kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym w wysokości 5.400 zł ustalonej 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 adwokackie (Dz. U. z dnia 5 listopada 2015 r.).

SSA Mariola Głowacka SSA Marek Górecki SSA Jan Futro

|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  |  |
|--|--|--|