

Sygn. akt I ACa 330/13 Sygn. akt I ACa 330/13

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 września 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Ewa Kaniok

Sędzia SA Katarzyna Polańska – Farion (spr.)

Sędzia SO (del.) Bogusława Jarmołowicz - Łochańska

Protokolant st. sekr. sąd. Joanna Baranowska

po rozpoznaniu w dniu 20 września 2013 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...)-Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i Spółka” spółki komandytowej z siedzibą w W.

przeciwko S. T.

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 21 listopada 2012 r., sygn. akt XVI GC 552/11

I. zmienia zaskarżony wyrok:

1/ w punkcie pierwszym i drugim w ten sposób, że zasądza od S. T. na rzecz (...), - spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i spółka” spółki komandytowej z siedzibą w W. 59 747,77 zł (pięćdziesiąt dziewięć tysięcy siedemset czterdzieści siedem złotych siedemdziesiąt siedem groszy) z odsetkami ustawowymi liczonymi od kwot:

- 2 848,94 zł (dwa tysiące osiemset czterdzieści osiem złotych dziewięćdziesiąt cztery grosze) od dnia 23 września 2008 r. do dnia zapłaty,

- 2 884,39 zł (dwa tysiące osiemset osiemdziesiąt cztery złote trzydzieści dziewięć groszy) od dnia 23 października 2008 r. do dnia zapłaty,

- 3 037,25 zł (trzy tysiące trzydzieści siedem złotych dwadzieścia pięć groszy) od dnia 25 listopada 2008r. do dnia zapłaty,

- 3 287,34 zł ( trzy tysiące dwieście osiemdziesiąt siedem złotych trzydzieści cztery grosze) od dnia 23 grudnia 2008r. do dnia zapłaty,

- 3 568,67 zł (trzy tysiące pięćset sześćdziesiąt osiem złotych sześćdziesiąt siedem groszy) od dnia 24 stycznia 2009 r. do dnia zapłaty,

- 3 794,92 zł (trzy tysiące siedemset dziewięćdziesiąt cztery złote dziewięćdziesiąt dwa grosze) od dnia 24 lutego 2009 r. do dnia zapłaty,

- 4 061,54 zł (cztery tysiące sześćdziesiąt jeden złotych pięćdziesiąt cztery grosze) od dnia 24 marca 2009 r. do dnia zapłaty,

- 3 974,20 zł (trzy tysiące dziewięćset siedemdziesiąt cztery złote dwadzieścia groszy) od dnia 23 kwietnia 2009 r. do dnia zapłaty,

- 3 764,80 zł (trzy tysiące siedemset sześćdziesiąt cztery złote osiemdziesiąt groszy) od dnia 26 maja 2009 r. do dnia zapłaty,

- 3 810,58 zł (trzy tysiące osiemset dziesięć złotych pięćdziesiąt osiem groszy) od dnia 23 czerwca 2009 r. do dnia zapłaty,

- 3 785,72 zł (trzy tysiące siedemset osiemdziesiąt pięć złotych siedemdziesiąt dwa grosze) od dnia 23 lipca 2009 r. do dnia zapłaty,

- 3 557,75 zł (trzy tysiące pięćset pięćdziesiąt siedem złotych siedemdziesiąt pięć groszy) od dnia 25 sierpnia 2009 r. do dnia zapłaty,

- 3 542,08 zł (trzy tysiące pięćset czterdzieści dwa złote osiem groszy) od dnia 29 października 2009 r. do dnia zapłaty,

- 3 645,94 zł (trzy tysiące sześćset czterdzieści pięć złotych dziewięćdziesiąt cztery grosze) od dnia 29 października 2009 r. do dnia zapłaty,

- 3 671,97 zł (trzy tysiące sześćset siedemdziesiąt jeden złotych dziewięćdziesiąt siedem groszy) od dnia 24 listopada 2009 r. do dnia zapłaty,

- 3 565,18 zł (trzy tysiące pięćset sześćdziesiąt pięć złotych osiemnaście groszy) od dnia 23 grudnia 2009 r. do dnia zapłaty,

- 2 946,50 zł (dwa tysiące dziewięćset czterdzieści sześć złotych pięćdziesiąt groszy) od dnia 26 stycznia 2010 r. do dnia zapłaty,

oddalając powództwo w pozostałym zakresie;

2/ w punkcie trzecim w ten sposób, że obniża kwotę 4 068,99 zł (cztery tysiące sześćdziesiąt osiem złotych dziewięćdziesiąt dziewięć groszy) do 1756,87 zł (jeden tysiąc siedemset pięćdziesiąt sześć złotych osiemdziesiąt siedem groszy);

3/ w punkcie czwartym w ten sposób, że obniża kwotę 467,76 zł (czteryście sześćdziesiąt siedem złotych siedemdziesiąt sześć groszy) do 326,74 zł (trzysta dwadzieścia sześć złotych siedemdziesiąt cztery grosze);

4/ w punkcie piątym w ten sposób, że podwyższa kwotę 527,48 zł (pięćset dwadzieścia siedem złotych czterdzieści osiem groszy) do 668,50 zł (sześćset sześćdziesiąt osiem złotych pięćdziesiąt groszy);

II. oddala obie apelacje w pozostałej części;

III. zasądza od (...), - spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i spółka" spółki komandytowej z siedzibą w W. na rzecz S. T. 2 226,32 (dwa tysiące dwieście dwadzieścia sześć złotych trzydzieści dwa grosze) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 21 listopada 2012 r. Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od S. T. na rzecz (...) Sp. z o.o. i Spółka" spółki komandytowej z siedzibą w W. 85 721,89 zł z odsetkami w wysokości ustawowej od szczegółowo opisanych kwot oraz 4 068,99 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w pozostałym zakresie powództwo oddalił i rozstrzygnął o kosztach sądowych.

Sąd ten ustalił, że strony zawarły w lipcu 2008r. umowę najmu lokalu użytkowego. Według ustnych uzgodnień pozwany miał dokonać niezbędnych prac remontowych lokalu, które umożliwią prowadzenie w nim działalności gospodarczej. Koszty związane z wyremontowaniem lokalu miały ulec potrąceniu z opłatami czynszowymi. Ustalono nadto, że lokal zostanie podzielony na dwie części, w jednej miał prowadzić restaurację pozwany, zaś druga część miała zostać wynajęta osobie trzeciej. Po przeprowadzeniu remontu większa część lokalu o powierzchni ok. 80 metrów kwadratowych została wynajęta przez powoda konfekcji odzieżowej (...), w mniejszej zaś części o powierzchni ok 70 metrów kwadratowych działalność prowadził pozwany. Oba lokale posiadały jeden licznik poboru energii oraz wody. W okresie od lipca 2008 r. do stycznia 2010 r. powód wystawiał na rzecz pozwanego faktury tytułem opłat czynszowych, opłat eksploatacyjnych i opłat związanych z zużyciem energii, wody i ścieków, łącznie na dochodzoną pozwem kwotę 181 990,18 zł. Pozwany podejmował próby zmierzające do wyjaśnienia istniejącego między stronami stanu rzeczy dotyczącego kosztów jakie poniósł na remont lokalu, a także kwestii związanych z jednym licznikiem i opłatami eksploatacyjnymi wystawianymi za wspólną powierzchnię zajmowaną przez pozwanego z konfekcją odzieżową (...), jednak nie spowodowało to zmiany wysokości opłat opisanych w fakturach. Z uwagi na wysokie temperatury panujące w lokalu pozwany wystąpił z prośbą o wyrażenie zgody na zamontowanie w lokalu klimatyzacji; przygotowany projekt został ostatecznie zaakceptowany, jednak powód nie zgodził się na pokrycie kosztów. Pozwany dokonał zakupu i montażu klimatyzacji na własny koszt. Wobec zalegania z opłatami powód trzykrotnie wzywał pozwanego do zapłaty i czterokrotnie wypowiadał umowę najmu: w dniach 12 maja, 14 września, 11 grudnia 2009 r. i 12 stycznia 2010 r. Do skutecznego wypowiedzenia doszło z dniem 12 maja 2009 r. Pozwany faktycznie opuścił lokal z końcem roku 2009 r.

Analizując poczynione ustalenia Sąd Okręgowy doszedł do wniosku, że zgodnie z art. 660 k.c. brak formy pisemnej umowy uzasadniał przyjęcie, że stosunek najmu między stronami zawiązano na czas nieoznaczony. Stosownie do art. 662 § 1 k.c. przedmiot najmu powinien być wydany najemcy w stanie przydatnym do umówionego użytku, niemniej nie było wykluczone odmienne uzgodnienie, które – jak w tym wypadku – łączyć się mogło z przeprowadzeniem remontu przez najemcę ze zwrotem nakładów w formie obniżki czynszu. Były to przy tym nakłady konieczne, gdyż bez ich dokonania lokal nie nadawałby się do prowadzenia w nim działalności gastronomicznej. Ustalenia w tym przedmiocie potwierdził, poza pozwanym, pracownik powoda reprezentujący go przy zawieraniu umowy. Z dochodzonej kwoty, w części obejmującej najdalej wymagalne należności, należało zatem potrącić koszty poniesione przez pozwanego na remont lokalu w wysokości w jakiej wynikało to ze złożonych faktur – 35 995,06 zł. Faktury te złożono z uchybieniem terminu wskazanego w art. 479<sup>14</sup> § 2 k.p.c., niemniej sąd zdecydował się nie uwzględnić prekluzji dowodowej. Przedstawienie powyższych faktur w odpowiedzi na pozew w żaden sposób nie doprowadziłoby do przyspieszenia sprawy, głównego postulat, którym ustawodawca kierował się wprowadzając przepisy o prekluzji. Poza tym przedmiotowe faktury wystawiane były na przestrzeni kilkunastu miesięcy (18 listopada 2007 r. - 29 listopada 2008 r.), w związku z czym pozwany potrzebował dłuższego czasu aniżeli dwóch tygodni na ich zebranie. Nie mogła być natomiast zdaniem sądu uwzględniona podawana w toku procesu wyższa kwota wydatków; miała ona oparcie w samym tylko twierdzeniu pozwanego, które nie było przy tym konsekwentne. Nie podlegały również odliczeniu koszty zainstalowania klimatyzacji w wysokości 21 300 zł. Sąd uznał, że skoro pozwany na co dzień trudni się profesjonalnie prowadzeniem działalności gastronomicznej, w czasie dokonywania oględzin lokalu przy zachowaniu należytej staranności powinien przewidzieć tak istotną kwestię, jaką jest brak urządzeń klimatyzacyjnych. Poza tym nakłady te miały jedynie charakter użytecznych. Z powyższych względów nie zachodziły też podstawy do domagania się obniżenia czynszu z uwagi na wadę lokalu spowodowaną brakiem klimatyzacji (art. 664 § 3 k.c.). Ponadto sąd

ustalił, iż powód bezzasadnie domagał się kwoty 6 313,93 zł stanowiącej czynsz za wynajem lokalu za styczeń 2010 r., skoro skutecznie doszło do wypowiedzenia umowy najmu w dniu 12 maja 2009 r. Biorąc jednak pod uwagę, iż pozwany nadal korzystał z lokalu, powód był uprawniony do naliczania opłat czynszowych, jednak tylko do dnia faktycznego opuszczenia lokalu, co nastąpiło z końcem grudnia 2009r. Oddalając powództwo w pozostałym zakresie sąd miał na względzie brzmienie art. 6 k.c. Powód nie udowodnił w sposób dostateczny, iż dochodzona kwota 37 177,08 zł tytułem kosztów za wspólną powierzchnię oraz kwota 16.782,81 zł tytułem rozliczenia za zużycie energii elektrycznej, wody i odprowadzanie ścieków, rzeczywiście mu przysługuje. Część powierzchni, od której pozwanemu naliczono opłaty była bowiem zajmowana przez inny podmiot i nie zostało wykazane w jakim zakresie nastąpić powinien podział całej należności.

Apelację od powyższego orzeczenia złożyły obie strony.

Powód zaskarżył wyrok w części oddalającej powództwo i orzekającej o kosztach.

Skarżący zarzucił:

1/ naruszenie art. 659 § 1 k.c. w zw. z art. 65 § 2 k.c. poprzez ich błędną wykładnię, polegającą na uznaniu, iż wolą i celem stron przy zawarciu umowy najmu było obciążenie pozwanego obowiązkiem remontu wynajmowanego lokalu w zamian za zwrot kosztów nakładów;

2/ naruszenie art. 479<sup>12</sup> § 1 k.p.c. przez brak jego zastosowania do oceny wniosku dowodowego pozwanego w zakresie złożenia faktur VAT za materiały budowlane zgłoszonego przez pozwanego po złożeniu sprzeciwu od nakazu zapłaty, czego skutkiem jest oparcie orzeczenia na spóźnionych dowodach;

3/ naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez jego błędną wykładnię, polegającą na dokonaniu dowolnej dowodów, w tym przede wszystkim oceny zeznań pozwanego, zeznań świadka J. B. (1) oraz faktur VAT złożonych przez pozwanego, która to ocena doprowadziła do błędnego przyjęcia, iż powód zobowiązał się pokrycia nakładów poczynionych na lokal przez pozwanego oraz że faktury VAT potwierdzają wysokość nakładów poczynionych na konkretny lokal powoda;

4/ błąd w ustaleniach faktycznych sprawy polegający na uznaniu, iż z uwagi na fakt, że lokal wynajmowany wymagał remontu, powód zlecił jego wykonanie pozwanemu oraz zobowiązał się do pokrycia jego kosztów poprzez rozliczenie z czynszem w sytuacji, w której świadek J. B. (1), jako osoba negocjująca umowę najmu nie potwierdziła tej okoliczności.

W konkluzji powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie na rzecz powoda pełnej kwoty żądanej pozwem oraz zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje.

Pozwany zaskarżył wyrok w części uwzględniającej powództwo i orzekającej o kosztach.

Skarżący zarzucił :

1/naruszenie art. 233 k.p.c. poprzez :

- przyjęcie, że brak jest podstaw potrącenia od opłat czynszowych kosztów poniesionych przez pozwanego na remont lokalu ponad kwoty ujęte w fakturach, w sytuacji uznania wiarygodności zeznań pozwanego;

- przyjęcie, że koszty poniesione przez pozwanego na zakup klimatyzacji nie należą do nakładów koniecznych i brak jest podstaw do obniżenia czynszu za czas występowania wady, jaką był brak klimatyzacji w sytuacji, gdy istnienie tej wady, powodującej uciążliwość i ograniczenie użyteczności lokalu potwierdzają zeznania świadków,

- pominięcie faktu, iż niedziałająca winda stanowi wadę powodującą ograniczenie użyteczności lokalu powodującą możliwość żądania obniżenia czynszu;

2/naruszenie art. 664 § 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie, skutkujące zaniechaniem obniżenia czynszu mimo istniejących wad lokalu, w postaci braku klimatyzacji i niedziałającej windy;

3/ naruszenie art. 659 § 1 k.c. poprzez niewłaściwe jego zastosowanie polegające na uwzględnieniu opłat czynszowych za okres po wypowiedzeniu umowy najmu w dniu 12 maja 2009 r.;

4/ sprzeczność poczynionych ustaleń faktycznych z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, poprzez przyjęcie, iż pozwanego obciąża suma opłat czynszowych wynikających z faktur wystawionych przez powoda oraz nieuwzględnienie faktu, iż pozwany wynajmował tylko mniejszą część lokalu o powierzchni około 70 m<sup>2</sup>, zaś większa część lokalu o powierzchni około 80 m<sup>2</sup> została wynajęta przez konfekcję odzieżową (...).

W konkluzji pozwany wniósł o zmianę wyroku w zaskarżonej części poprzez oddalenie powództwa, z zasądzeniem od powoda kosztów procesu ewentualnie uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi I instancji z uwzględnieniem kosztów instancji odwoławczej.

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

Obie apelacje zasługiwały na częściowe uwzględnienie.

Podstawa faktyczna pozwu wskazuje, że dochodzone roszczenie zmierzało do uzyskania od najemcy świadczeń obciążających go w związku z używaniem przedmiotu najmu w okresie od 1 września 2008r. do 25 stycznia 2010r. Jak wynika z art. 659 § 1 k.c. zasadniczym obowiązkiem najemcy jest zapłata czynszu, stanowiącego formę odpłatności za używanie rzeczy oddanej mu przez wynajmującego. Jakkolwiek z uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia nie wynika wprost jakie konkretnie obowiązki najemcy uzgodniono w tym przedmiocie w umowie najmu, niemniej wobec nawiązania przez sąd I instancji do załączonych do pozwu faktur można przyjąć, iż zaakceptowano twierdzenie, że opisany tam rodzaj należnych świadczeń odpowiadał głównym ustaleniom stron. Stanowisko to można zaaprobować zważywszy, że analogicznie mechanizm stosowanych rozliczeń opisany został - co do zasady - przez świadków K. T. (k. 307) i J. B. (k. 310); był on też zbieżny z projektem umowy pisemnej przygotowanym przez powoda (por. k. 322). Z powyższego wynika, że pozwany uiszczać miał przede wszystkim czynsz liczony od zajmowanej powierzchni najmu (10 EUR za m.kw.). Ujęty w fakturach rodzaj świadczeń, stawki do obliczeń czy terminy płatności, nie stały się przedmiotem zarzutu i skutecznego przeciwdowodu pozwanego. Wprawdzie w toku zeznania w charakterze strony pozwany wskazał na uzgodnienie czynszu w wysokości ok. 2 000 zł za zajmowanie tzw. powierzchni stolikowej ok. 40 m.kw., jednak są to twierdzenia odosobnione i niekonsekwentne, zarówno w stosunku do stanowiska zajmowanego uprzednio w sprawie, jak i samych wywodów apelacji. Wymaga podkreślenia, że pisma i wydruki korespondencji elektronicznej załączonej do sprzeciwu nie wskazują, by pozwany podnosił argumenty kwestionujące prawidłowość stawek przyjętych do oznaczenia czynszu. Kwota zaś 2 000 zł stanowiła propozycję ugodową pozwanego w warunkach powstałego zadłużenia i motywowana była ograniczoną rentownością przedsięwzięcia gospodarczego (por. k. 88 – 91). Z kolei powierzchnia faktycznie zajmowanego przez pozwanego lokalu, tak w sprzeciwie, jak i w apelacji, określona została na 70 m.kw.

Ma natomiast rację pozwany, iż pierwotne ustalenia o tyle uległy modyfikacji, że nastąpił podział przedmiotu najmu. Zamiast pierwotnej powierzchni 150 m.kw., pozwany używał 70 m.kw., zaś pozostałą część przekazano innej osobie. To twierdzenie sprzeciwu nie zostało podważone przez powoda, a tym samym mogło stać się elementem podstawy faktycznej (art. 230 k.p.c.) Trzeba dodać, że stanowisko pozwanego w tej mierze znalazło potwierdzenie w zeznaniach świadków będących pracownikami powoda: K. T. (k. 307), J. B. (k. 311) czy K. D. (k. 327). Jak wskazał ten ostatni świadek, lokal był podzielony od początku i pozwany w ogóle nie używał całej powierzchni 150 m.kw. Kwestia ta nie mogła pozostać obojętna dla zakresu rozliczenia, skoro objęto ją porozumieniem stron. Nie chodziło przy tym o zgodę powoda na podnajem części lokalu przez pozwanego. Faktycznemu podziałowi towarzyszyły bowiem zmiany prawne, związane z ukształtowaniem dwóch przedmiotów najmu i w konsekwencji - ograniczeniem przedmiotu najmu pozwanego. Wbrew wywodom powoda z odpowiedzi na sprzeciw, w powstałej sytuacji to nie pozwany czerpał

dochody z najmu części lokalu, lecz powód zawarł dwie oddzielne umowy najmu i on pobierał od obu najemców opłaty czynszowe.

Wypowiedzi wspomnianych wyżej świadków były zgodne co do faktu zawarcia przez powoda umowy najmu z prowadzącym sprzedaż towarów marki B.. Nie przeczyli też świadkowie, że tego rodzaju przypadek uzasadnia w praktyce powoda zweryfikowanie warunków najmu i dostosowanie czynszu do faktycznego zakresu używanej powierzchni. W tych okolicznościach nie mogła zasługiwać na uwzględnienie argumentacja powoda, iż zaistniałe zmiany nie rzutowały na ostateczne warunki rozpatrywanego najmu. Trudno znaleźć logiczne wytłumaczenie dla zachowania dotychczasowej wysokości czynszu za najem zmniejszonej o ponad połowę powierzchni. Nawet względy o charakterze marketingowym, o których wspominał świadek R. D., nie mogłyby tu być wystarczające, zwłaszcza wobec jednoznacznego przyznania przez świadka, iż wola pozwanego dla ukonstytuowania się najmu sąsiedniej powierzchni nie była istotna. W materiale sprawy nie można zresztą dopatrzeć się podstaw do ustalenia przez strony – po podziale lokalu – tak istotnego podwyższenia stawki czynszu za m.kw. Przeciwnie, mechanizm rozliczeń opisany w złożonych fakturach wyraźnie odwoływał się do parametrów początkowo wynegocjowanych i ujętych w projekcie umowy pisemnej. Można więc założyć, że pomimo uzgodnienia przez strony zmniejszenia powierzchni najmu do 70 m.kw., fakt ten nie znalazł odpowiedniego odzwierciedlenia w fakturach wystawianych przez powoda, w których nadal dokonywano rozliczenia pozwanego z powierzchni 150 m.kw.

Kwestia ta pominięta została w analizie sądu I instancji, na co słusznie zwrócono uwagę w apelacji pozwanego. Jej uwzględnienie skutkować zaś powinno proporcjonalnym zmniejszeniem czynszu należnego za poszczególne okresy płatności. Biorąc pod uwagę wymiar czynszu opisany w kolejnych fakturach załączonych do pozwu, jego ograniczenie do należnego, przy zajmowanej powierzchni 70 m.kw. wynosić powinno: 2 848,94 zł - za wrzesień 2008 r. (k. 22), 2 884,39 zł - za październik 2008 r. (k.23), 3 037,25 zł - za listopad 2008r. (k. 24), 3 287,34 zł - za grudzień 2008r. (k. 25), 3 568,67 zł - za styczeń 2009 r. (k.26), 3 794,92 zł - za luty 2009 r. (k.27), 4 061,54 zł - za marzec 2009 r. (k. 28), 3 974,20 zł - za kwiecień 2009 r. (k. 29), 3 764,80 zł - za maj 2009 r. (k. 30), 3 810,58 zł - za czerwiec 2009 r. (k 31), 3 785,72 zł - za lipiec 2009 r. (k. 32), 3 557,75 zł - za sierpień 2009 r.(k. 33), 3 542,08 zł - za wrzesień 2009 r. (k.34), 3 645,94 zł - za październik 2009 r. (k.35), 3 671,97 zł - za listopad 2009 r. (k. 36), 3 565,18 zł - za grudzień 2009 r. (k. 37), 2 946,50 zł - za styczeń 2010r. (k. 38 – 38v.).

Co do pozostałych obciążeń pozwanego, w apelacji powoda nie podniesiono żadnych zarzutów procesowych podważających dokonaną w zaskarżonym wyroku ocenę dowodów i poczynione ustalenia faktyczne. Zarzuty sformułowane w apelacji dotyczyły wyłącznie kwestii rozliczenia nakładów poniesionych przez najemcę i czasowego zakresu rozliczenia; poza sferą zarzutów pozostał zatem problem rozliczenia z tytułu kosztów zajmowanej powierzchni wspólnej oraz zużycia energii elektrycznej, wody, i odprowadzenia ścieków. Powyższe czyni bezprzedmiotowym prowadzenie rozważań w tym kierunku. Niemniej można zauważyć, że również w tym zakresie rozliczenia prezentowane przez powoda abstrahowały od zmiany przedmiotu najmu i nie brały pod uwagę konieczności rozdziału pomiędzy pozwanego i najemcę lokalu sąsiedniego opłat związanych z korzystaniem z powierzchni wspólnej oraz rzeczywistych kosztów zużycia energii, wody, odprowadzenia ścieków.

Podzielić natomiast można zastrzeżenia powoda co do poprawności rozwiązania w zaskarżonym wyroku spornego między stronami zagadnienia nakładów. Rację ma oczywiście pozwany, iż 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. Norma ta nie ma jednak charakteru imperatywnego. W orzecznictwie wyrażono pogląd, że samo godzenie się wynajmującego na wykonanie na koszt najemcy pewnych prac adaptacyjnych, koniecznych dla korzystania z przedmiotu najmu dla zapewnienia możliwości osiągnięcia określonych gospodarczych celów, nie jest tożsame ani równoznaczne z wystąpieniem którejkolwiek z ustawowych przesłanek ograniczenia swobody kontraktowej i nie usprawiedliwia roszczenia o rozliczenia tych nakładów, chyba że drogą tą doszłoby do pozbawionego podstawy wzbogacenia wynajmującego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 2004 r., II CK 158/04, Lex nr 27286, czy z dnia 12 stycznia 2012r., II CSK 283/11, Lex nr 1110972). Jak zauważył trafnie Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 16 marca 2011r., nie jest wykluczone, by strony uczyniły przedmiotem umowy lokal, który nie ma cechy przydatności do umówionego użytku, wyłączając funkcjonowanie w łączącym je

stosunku najmu przepisu art. 662 § 1 k.c. (VI ACa 852/10 G.Prawna TPwF 2011/128/7). Istotne są więc indywidualne okoliczności konkretnej sprawy, w tym przede wszystkim uzgodnienia poczynione przy zawieraniu umowy.

Sąd I instancji przyjął, iż porozumienie stron zmierzało do umożliwienia pozwanemu dokonania prac remontowych w lokalu, z zaliczeniem poniesionych kosztów na poczet należności czynszowych. Takie ustalenie oparto jednak w znacznej mierze na twierdzeniach samego pozwanego, z naruszeniem wyrażonej w art. 233 § 1 k.p.c. powinności wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego. Ma bowiem rację skarżący, iż w zeznaniach świadków negocjujących ze strony powoda warunki umowy, nie znalazły się potwierdzające powyższe wypowiedzi. Zarówno K. T., jak i J. B., choć nie pamiętały szczegółów umowy z pozwanym, wskazały na stosowaną w tym zakresie praktykę powoda. W jej zaś ramach, to do najemcy należało finansowanie prac adaptacyjno – naprawczych, z dopuszczeniem jedynie czasowego zaniechania obciążeń lub wyjątkowo, przy szerokim zakresie tych prac – konkretnych i umocowanych dokumentacyjnie odliczeń od czynszu (por. k. 308, k. 310). Brak było podstaw do przyjęcia ustaleń odpowiadających drugiej z w/w sytuacji. Wymaga zaznaczenia, że pozwany oglądał lokal, miał możliwość zapoznania się z jego stanem, oceny istniejących instalacji oraz urządzeń pod kątem ich sprawności i przydatności do zamierzonej działalności, a także określenia niezbędnego rozmiaru prac. Przed przystąpieniem do realizacji robót nie zaprezentował jednak jakiegokolwiek dokumentacji technicznej czy kosztorysowej i nie uzyskał jej akceptacji. Przeciwnie, rozpoczął prace, choć kwestia możliwości rozliczenia nakładów nie była korzystnie dla niego rozstrzygnięta (por. zeznania świadka R. Z. - k. 385). O braku konkretnych uzgodnień świadczy również korespondencja prowadzona z powodem już w trakcie obowiązywania umowy (por. pismo – k. 88). Powyższe okoliczności stanowią dostateczne wsparcie dla tezy powoda, iż zawierając umowę strony nie uznały potrzeby przeprowadzenia przez wynajmującego jakichkolwiek prac koniecznych do prowadzenia w nim umówionej działalności gospodarczej. Jedyną ustaloną formą udziału powoda w finansowaniu tych prac, było zwolnienie pozwanego z obciążeń czynszowych do końca sierpnia 2008r. Pomimo zatem wcześniejszego zawarcia umowy i oddania lokalu do używania, czynsz najmu naliczono pozwanemu dopiero od września 2008r., co w sprawie nie było kontrowersyjne. W konsekwencji, odliczenie od wymaganego czynszu wartości prac opisanych fakturami złożonymi przez pozwanego nie było uzasadnione.

Niezależnie ma rację powód, iż sąd I instancji zaakceptował treść dokumentów prywatnych przedstawionych przy piśmie pozwanego z dnia 19 września 2011r. bez przeprowadzenia szerszej analizy ich treści. Nie sposób tymczasem pominąć, że umowy z 3 czerwca 2009r., 5 grudnia 2008r. i 7 marca 2009r. (por. k. 117 – k. 119) w dwóch przypadkach w ogóle nie określały przedmiotu dzieła, na ich podstawie trudno też wywodzić jaki był rodzaj prac i czy były one związane z najmem spornego lokalu. Można dodać, że umowy zawarto w czasie trwania umowy, a nie w okresie opisywanego dostosowywania lokalu do potrzeb prowadzonej działalności, wątpliwy jest więc również z tej przyczyny ich konieczny charakter w rozumieniu art. 662 § 1 k.c. czy uzgodnienie ich przeprowadzenia z powodem przed zawarciem umowy. Analogiczne zastrzeżenia budzą niektóre zakupy ujęte w fakturach. Znalazły się tam bowiem bliżej nieokreślone akcesoria, artykuły wyposażenia domowego (np. suszarka balkonowa) czy nawet artykuły codziennego użytku (np. spożywcze, piśmiennicze czy higieniczne). Do tego dochodzą argumenty powoda nawiązujące do prowadzenia przez pozwanego podobnej działalności w innym lokalu, która generować mogła wydatki dokumentowane fakturami. Jest to zarzut nie pozbawiony znaczenia zwłaszcza w odniesieniu do zakupów z początku 2008 r. czy nawet z 2007r., kiedy prace dotyczące przedmiotu najmu nie mogły być jeszcze wykonywane. W świetle stanowiska powoda, który kwestionował m.in. fakt dokonywania przez pozwanego nakładów na lokal i podważał ich konieczny charakter, odpadała podstawa do oparcia ustaleń w tej mierze na przyznaniu powoda, zarówno przy wykorzystaniu konstrukcji z art. 229 k.p.c., jak i art. 230 k.p.c. Czyniło to koniecznym rozważenie zaprezentowanych dla wykazania powyższych okoliczności dowodów, w tym w/w dokumentów oraz dokonania oceny ich wiarygodności i mocy dowodowej, także w konfrontacji z pozostałym materiałem zebrany w sprawie. Również zatem w tej części zarzut powoda naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. okazał się zasadny.

Z punktu widzenia poprawności rozstrzygnięcia istotna była nadto dopuszczalność przeprowadzenia dowodu z w/w dokumentów. Wobec zakresu zarzutu proceduralnego sformułowanego w tym przedmiocie poprzestać trzeba na stwierdzeniu, iż z uwagi na datę wszczęcia postępowania zasadnicze znaczenie miał tu art. 479<sup>14</sup> § 2 k.p.c. w związku z

art. 479<sup>14a</sup> w ich brzmieniu do dnia 3 maja 2013r. Jest poza sporem, że po nowelizacji kodeksu postępowania cywilnego dokonanej ustawą z dnia 24 maja 2000 roku, ustawodawca wprowadził ramy czasowe, w których zarówno powód (art. 479<sup>12</sup> § 1 k.p.c.), jak i pozwany (art. 479<sup>14</sup> § 2 k.p.c.) mogą przedstawiać wszystkie twierdzenia faktyczne, zarzuty i dowody na ich poparcie - pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w dalszym toku procesu, chyba że zostanie wykazana niemożność ich wcześniejszego lub potrzeba późniejszego złożenia. Sąd Najwyższy wielokrotnie podkreślał, że wobec braku jakichkolwiek dodatkowych kryteriów prekluzji (poza czasowymi) – obejmuje ona wszelkie twierdzenia, zarzuty i dowody, niezależnie od ich znaczenia dla przedmiotu rozstrzygnięcia (por. uchwały Sądu Najwyższego : z dnia 17 lutego 2004 roku, III CZP 115/03, Prok. i Pr. 2004/9/33, z dnia 4 czerwca 2004 roku, III CZP 28/04, OSNC 2005/4/63, z dnia 16 lipca 2004 roku, I CK 41/04, Biul. SN 2004/12/11 czy z dnia 19 stycznia 2005 roku, I CK 410/04, nie publ.).

Analizowane faktury i umowy nie zostały załączone do sprzeciwu od nakazu zapłaty wydanego w postępowaniu upominawczym. Nie sposób jednak pominąć, iż już w sprzeciwie pozwany zgłosił twierdzenia dotyczące poczynionych na lokal nakładów (choć bez ich sprecyzowania rodzajowego, z ogólnym jednak oznaczeniem wartościowym) i zgłosił wnioski dowodowe, zarówno ze źródeł osobowych, jak i dokumentów. Wśród tych ostatnich wymienione zostały kosztorysy i faktury ”potwierdzające wysokość kosztów poniesionych przez pozwanego” (por. k. 84 – 85). W tej sytuacji można zgodzić się z Sądem Okręgowym, iż konieczność przejrzenia dokumentacji finansowo – księgowej z okresu wielu miesięcy wydłużała czas niezbędny do skompletowania dokumentów, co może być potraktowane jako dostateczne usprawiedliwienie opóźnienia. Faktyczne złożenie faktur na najbliższej rozprawie nie wpłynęło poza tym negatywnie na bieg postępowania; rozprawa i tak podlegała odroczeniu z uwagi na wnioski dowodowe obu stron. W tej sytuacji co do zasady nie było wykluczone zaliczenie faktur do materiału dowodowego sprawy. Konstatacja ta nie ma jednak istotnego znaczenia, zważywszy na dokonaną wcześniej ocenę znaczenia materialnego rozpatrywanych dokumentów.

W świetle powyższego zbędne jest poddawanie analizie argumentów zawartych w apelacji pozwanego o zasadności szerszego rozliczenia nakładów, ponad kwotę uwzględnioną w zaskarżonym wyroku. Można jedynie dodać, że powołany w tej mierze zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., nie został dostatecznie uzasadniony. Przepis ten nakazuje sądowi dokonanie oceny wszystkich zebranych dowodów, z rozważeniem wiarygodności i mocy dowodowej każdego z nich, a następnie ich uporządkowanie i powiązanie w spójną i logiczną całość. Należy zaaprobować utrwalony w orzecznictwie pogląd, że do naruszenia przepisu może dojść wówczas, gdyby zostanie wykazane uchybienie podstawowym kryteriom oceny, tj. zasadom doświadczenia życiowego i innym źródłom wiedzy, regułom poprawności logicznej, właściwemu kojarzeniu faktów, prawdopodobieństwu przedstawionej wersji (por. m. in. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 16 maja 2005 r., sygn. III CK 314/05, Lex nr 172176). W związku z tym tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo wbrew zasadom doświadczenia życiowego nie uwzględnia związków przyczynowo-skutkowych, przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (por. m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2002 r., II CKN 817/00, OSNC 2000/7-8/139). Postawienie skutecznego zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wskazania przyczyn, które dyskwalifikują postępowanie sądu w zakresie ustaleń, oznaczenia jakie kryteria oceny naruszył sąd, a nadto wyjaśnienia dlaczego zarzucane uchybienie mogło mieć wpływ na ostateczne rozstrzygnięcie (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2001 r., IV CKN 970/00, Lex nr 52753 czy wyrok z dnia 6 lipca 2005 r., III CK 3/05, Lex nr 180925).

Sąd I instancji wyjaśnił z jakich przyczyn odmówił wiarygodności zeznaniom pozwanego w części opisującej rozmiar dokonanych nakładów. Zwrócił uwagę na występującą niespójność jego stanowiska procesowego. W sprzeciwie określono bowiem poniesione nakłady na 70 000 zł, co udokumentowane być miało kosztorysami i fakturami. Złożone faktury i umowy nie potwierdzały w/w wartości, co ostatecznie wyjaśnił pozwany w toku zeznania wykonywaniem prac we własnym zakresie, z szacunkową ich wyceną sięgającą już kwoty 200 000 zł. Przy tej rozbieżności oparcie się jedynie na zeznaniach pozwanego nie było możliwe, szczególnie wobec zaniechania sprecyzowania rodzaju przeprowadzanych prac i odniesienia ich do konkretnych pozycji wydatków. Można zauważyć, że również świadkowie zgłoszeni przez pozwanego opisywali stan lokalu ogólnie, podawane zaś przez nich zrealizowane w lokalu prace trudno – bez



wiedzy specjalistycznej - zakwalifikować, jako wykraczające poza granice objęte fakturami. Z kolei co do kosztów zamontowania klimatyzacji trzeba odnotować fakt demontażu urządzeń przez pozwanego po zakończeniu stosunku najmu (por. zeznania świadków : R. Z. - k.386, P. C. - k. 38, K. S. – k. 370). W tych warunkach obciążenie pozwanego poniesionymi wydatkami na zakup instalacji i jej założenia, było dodatkowo nieuzasadnione.

Nie zasługiwały również na uwzględnienie zarzuty apelacji pozwanego nawiązujące do wad lokalu. Niewątpliwie zgodnie z art. 664 § 1 k.c. jeżeli rzecz najęta ma wady, które ograniczają jej przydatność do umówionego użytku, najemca może żądać odpowiedniego obniżenia czynszu za czas trwania wad. Jak jednak słusznie odnotował Sąd Okręgowy wiedza najemcy o wadach w chwili zawierania umowy nie pozwala na skorzystanie z uprawnień z tytułu rękojmi (art. 664 § 3 k.c.). Tak właśnie ukształtowany był stan faktyczny sprawy. Jest poza sporem, że pozwany kilkakrotnie oglądał lokal. Obecni przy tym świadkowie R. Z. (k.386) i P. C. (k. 387) podkreślili, że przed wydaniem lokalu pozwanemu przeprowadzono jego inwentaryzację, a stosowne protokoły, w tym istniejących instalacji, obie strony podpisały. W tej sytuacji trudno zaakceptować twierdzenie, iż brak klimatyzacji czy wentylacji to wada, której pozwany nie dostrzegł. Jej stwierdzenie nie wymagało wszak ani profesjonalnej analizy dokumentacji technicznej, ani szczególnych wysiłków. Skarżący jako osoba zajmująca się od lat prowadzeniem działalności w sferze gastronomii zdawał sobie sprawę ze znaczenia tego rodzaju urządzeń i na stan techniczny lokalu zwracał uwagę, co sam przyznawał.

Niezależnie podnieść trzeba, że z punktu widzenia art. 664 § 1 k.c., rzeczą pozwanego, zgodnie z ogólną zasadą rozkładu ciężaru dowodu wyrażoną w art. 6 k.c., było wykazanie zarówno wady i jej następstwa w postaci ograniczenia przydatności do używania lokalu, jak i zakresu obniżki. Nawet przy założeniu, iż zachodził opisywany brak klimatyzacji (w piśmie przedprocesowym pozwany wspomina o braku jakiegokolwiek wentylacji, co jednak nie zostało w dalszym postępowaniu potwierdzone), a z racji położenia lokalu i rodzaju prowadzonej przez pozwanego działalności, mógł on stanowić uciążliwość oddziałującą niekorzystnie na możliwe wykorzystanie lokalu do celów działalności gastronomicznej, to nie stał się przedmiotem dowodzenia stopień związanych z tym ograniczeń, tak co do perspektywy czasowej, jak i kwoty obniżki. Trzeba zauważyć, że pozwany nie skorzystał z uprawnienia do wypowiedzenia umowy i nie dowodził nawet, iż brak klimatyzacji uniemożliwiał w ogóle prowadzenie restauracji. Jak podkreślali świadkowie, trudności występowały przede wszystkim w okresie letnim, zaś z natury rzeczy stały się nieaktualne po przeprowadzeniu prac instalacyjnych i zamontowaniu klimatyzatora. Wymaga tymczasem zaznaczenia, że art. 664 § 1 k.c. nie stanowi, jak zdaje się wywodzić pozwany, podstawy do powstrzymania się najemcy z płatnością czynszu w ogóle ani też nie daje mu uprawnienia do odliczenia kosztów ewentualnego usunięcia wady. Przepis stwarza jedynie możliwość domagania się czasowego obniżenia czynszu, stosownie do zmniejszonego w danym okresie użytku z przedmiotu najmu.

Uwagi powyższe odnieść też można odpowiednio do zarzucanej niesprawności wind. Jakkolwiek fakt zdarzających się czasowych, krótkotrwałych wyłączeń wind z ruchu nie był kwestionowany, to żaden ze świadków nie określał tego stanu jako permanentnego i obejmującego cały okres trwania najmu. Niewątpliwie też lokal pozwanego nawet wówczas nie był całkowicie niedostępny dla potencjalnych klientów. Powyższe czyni apelację pozwanego w rozważanej części bezzasadną

Pozostaje do wyjaśnienia zauważony w obu apelacjach problem czasu trwania stosunku najmu. Jest on istotny, skoro żądanie zmierzało do uzyskania świadczeń należnych wynajmującemu wedle umowy najmu. Takie wskazanie podstawy faktycznej było dla sądu wiążące. Zarówno uzasadnienie pozwu, jak i dalsze pisma procesowe powoda nie uzasadniały przyjęcia, iż roszczenie zbudowano w części na fakcie korzystanie przez pozwanego z lokalu bez podstawy prawnej po zakończeniu stosunku najmu, samo zaś żądanie miało charakter odszkodowawczy, wywiedziony z bezpodstawnego wzbogacenia czy przepisów regulujących rozliczenia między właścicielem a posiadaczem rzeczy. W tych warunkach, uwzględnienie powództwa bez naruszenie zakazu z art. 321 § 1 k.p.c. wymagało ustalenia, iż w okresie objętym pozwem strony łączył stosunek najmu. Jakkolwiek stanowisko sądu I instancji jest w tej mierze niejasne, to ostatecznie można zgodzić się z wnioskiem, iż pierwsze oświadczenie powoda o wypowiedzeniu umowy najmu nie przekreślało możliwości zasądzenia dochodzonego czynszu.

Choć powód kilkakrotnie kierował do pozwanego oświadczenie o wypowiedzeniu umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia, to jednak strony porozumiewały się następnie co do kontynuowania stosunku najmu. Wymaga przy tym zaznaczenia, że oświadczenie woli nastąpić może – stosownie do art. 60 k.c. - przez takie zachowanie się najemcy i wynajmującego, które ujawniają ich wolę w sposób dostatecznie zrozumiały i niewątpliwy. Wedle zeznań pracowników powoda złożenie pierwszych oświadczeń o rozwiązaniu stosunku najmu miało na celu przede wszystkim wymuszenie realizacji obowiązków umownych przez najemcę. Pozwany przyznawał, że pomimo jego złożenia strony prowadziły negocjacje zmierzające do ustalenia warunków zaległych płatności oraz nie podejmowały żadnych działań ukierunkowanych na zakończenie najmu i wzajemne rozliczenie. Pozwany nadal za zgodą powoda używał lokalu, zaś powód obliczał należności z tym związane (czynsz i inne świadczenia z umowy), wystawiał faktury i kierował je do pozwanego. Zachowanie stron nie wskazuje zatem, że chodziło jedynie o zaniechanie korzystania przez powoda z dostępnych środków prawnych służących odzyskaniu przedmiotu najmu czy porozumienie o wymiarze chwilowym, bez zamiaru przedłużenia najmu. Powstała zatem sytuacja zbliżona do objętej dyspozycją art. 674 k.c., zgodnie z którym do przedłużenia umowy najmu może dojść przez używanie przez najemcę przedmiotu najmu za zgodą wynajmującego. Co do zasady art. 674 k.c. znajduje zastosowanie do przypadków korzystania z przedmiotu najmu po upływie okresu oznaczonego w umowie czy w wypowiedzeniu. Trudno bowiem zakładać, by w przypadku wymówienia umowy w trybie natychmiastowym, wynajmujący godził się na dalsze używanie rzeczy przez najemcę i domniemywał taką jego wolę; w tej jednak sprawie – jak wyżej podniesiono – sytuacja jest szczególna.

W świetle powyższego dopiero ostatecznie wypowiedzenie można potraktować jako skutkujące ostatecznym zerwaniem stosunku obligacyjnego między stronami. Powód wystawił ostateczną fakturę korygującą, dostosowującą rozliczenia do czasu trwania najmu wyznaczonego w wypowiedzeniu; pozwany zaś zakończył prowadzenie działalności i przekazał lokal powodowi. Wbrew przy tym ustaleniom zawartym w zaskarżonym wyroku rozliczenie z lokalu nie nastąpiło z końcem grudnia 2009r., skoro pozwany odbierał tam kierowaną korespondencję i jeszcze w 2010r. miał tam swoje rzeczy. W konsekwencji dawało to podstawy do obciążenia pozwanego opłatami czynszowymi do terminu określonego w wypowiedzeniu.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok, zmniejszając wysokość należnego od pozwanego czynszu łącznie do kwoty 59 747,77 zł, z odsetkami za opóźnienie poszczególnych świadczeń miesięcznych liczonych po upływie terminów płatności podanych w fakturach.

Obie apelacje podlegały oddaleniu w pozostałym zakresie na mocy art. 385 k.p.c.

O kosztach procesu orzeczono zgodnie z zasadą stosunkowego rozdzielenia kosztów, o której mowa w art. 100 k.p.c., stosowanym w postępowaniu apelacyjnym poprzez art. 391 § 1 k.p.c., przy założeniu wygranej powoda w 32, 83 %

Przy uwzględnieniu analogicznego stosunku rozliczono koszty sądowe (art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych).