

*Sygn. akt VI A Ca 598/14*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 17 marca 2015r.*

*Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:*

*Przewodniczący – Sędzia SA Aldona Wapińska (spr.)*

*Sędziowie: SA Marcin Strobel*

*SO (del.) Mariusz Łodko*

*Protokolant: sekr. sądowy Magdalena Męczkowska*

*po rozpoznaniu w dniu 17 marca 2015 r. w Warszawie*

*na rozprawie*

*sprawy z powództwa Z. G., J. G.*

*przeciwko (...) w W.*

*o zapłatę*

*na skutek apelacji powodów*

*od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie*

*z dnia 20 grudnia 2013 r.*

*sygn. akt III C 165/11*

*1. oddala obie apelacje;*

*2. zasądza od Z. G. i J. G. solidarnie na rzecz (...) w W. kwotę 5.400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów za drugą instancję;*

*3. przyznaje adw. K. R. z sum budżetowych Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w W. kwotę 5.400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych) powiększoną o należny od tej kwoty podatek VAT tytułem zwrotu nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodom Z. G. i J. G. z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.*

*VI A Ca 598/14*

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 15.10.2008 r. J. G. i Z. G. wystąpili przeciwko (...) w W., domagając się ustalenia istnienia stosunku najmu lokalu użytkowego (...) położonego w W. przy ul. (...) w W. pomiędzy powodami a pozwaną Agencją. Pismem procesowym z dnia 16 lipca 2009 r. powodowie rozszerzyli powództwo, wnosząc o zasądzenie od strony pozwanej na ich rzecz kwoty 75.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia pierwotnego wniesienia powództwa do dnia zapłaty (k. 52). Powodowie modyfikowali żądanie powództwa i ostatecznie doprecyzowali je w piśmie procesowym z dnia 16 października 2013 r. (data stempla pocztowego), jak również na terminie rozprawy w dniu 10 grudnia 2013 r.,

wnosząc o zasądzenie od pozwanej solidarnie na ich rzecz kwoty 6.000 000 zł. tytułem odszkodowania, bezzasadnie podnoszonych wobec powodów roszczeń za opłaty czynszowe, jak również domagali się zasądzenia kwoty 38 830 zł. z tytułu różnicy pomiędzy wysokością czynszu obowiązującego strony, a naliczoną przez pozwanego od dnia 1 stycznia 1999 r. Strona powodowa domagała się również zasądzenia kwoty 84 818 zł. tytułem zwrotu kosztów przeprowadzonego remontu w wynajmowanym lokalu, którego zakres i wykonanie zostały zaakceptowane przez strony (vide pismo procesowe - k 226 - 228 akt; pismo procesowe powoda Z. G. - k 279 - 281; pismo procesowe z dnia 3 kwietnia 2013 r. - k 402 - 411 akt; pismo procesowe - k 514).

Uzasadniając dochodzone roszczenie powodowie wskazywali, że przed bezprawnym wypowiedzeniem umowy najmu wyremontowali lokal użytkowy wynajmowany od pozwanej. Ponadto pozwana bezprawnie zabrała z lokalu użytkowego wyposażenie. Na skutek nieuzasadnionego wypowiedzenia umowy najmu firma powodów upadła, co w ocenie powodów również stanowiło podstawę rekompensaty. Powodowie twierdzili również, że pozwany pobiera zawyżoną stawkę czynszu, na którą pozwani nie wyrazili zgody, a pozwany nie powiadomił najemcy o zmianie stawki, przed wystawieniem faktury VAT. Podali, że stawka czynszu wynosiła początkowo 25 zł, a od 1 listopada 1999 r. - 27, 5 zł. Wobec powyższego strona powodowa dochodziła zwrotu nadpłaconych opłat czynszowych za rok 1999 i 2000 w łącznej kwocie 30 331, 52 zł. Podstawą roszczeń powodów miała być również suma nadpłaty, jaka przysługiwała powodom na dzień 15 czerwca 1999 r. oraz nadpłata z tytułu czynszu opiewająca na kwotę 38 830, 39 zł. Strona powodowa wskazała również, że domaga się zapłaty kwoty 84 818 zł. tytułem zwrotu kosztów przeprowadzonego remontu w wynajmowanym lokalu. Natomiast w zakresie pozostałej kwoty żądania powodowie wskazywali, że domagają się jej zapłaty tytułem odszkodowania za bezprawne żądanie zapłaty należności przez pozwanego.

Pozwana (...) wnosił o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych. Wskazywała również, że od dnia 14 czerwca 1999 r., stosunek najmu pomiędzy stronami nie istnieje, a powodowie nie są obciążani czynszem najmu, a opłatami za bezumowne korzystanie. Podnosiła także, że brak jest podstaw do zasądzenia dochodzonych przez powoda kwot z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia oraz podnosiła zarzut przedawnienia, wskazując, że skoro powodowie wiążą swoje roszczenia z prowadzoną działalnością gospodarczą, to od daty wymagalności roszczenia, a więc daty spełnienia świadczeń, do daty wytoczenia pozwu, upłynął 3- letni termin przedawnienia.

Wyrokiem częściowym z dnia 13 marca 2002 r., wydanym w sprawie niniejszej, Sąd Okręgowy w Warszawie, oddalił powództwo o ustalenie istnienia stosunku najmu. Apelacja od tego orzeczenia została oddalona wyrokiem wydanym przez Sąd Apelacyjny w Warszawie z dnia 24 października 2012 r.

W zakresie powództwa o zapłatę odszkodowania strona powodowa do chwili zamknięcia rozprawy popierała powództwo, natomiast pozwany wnosił o jego oddalenie.

**Wyrokiem z dnia 20 grudnia 2013 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo, nie obciążył powodów kosztami procesu zaś nieuiszczone koszty sądowe przejął na rachunek Skarbu Państwa i nakazał wypłacić na rzecz adw. K. R. z sum budżetowych Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w W. kwotę 3 600 zł powiększoną o należny podatek VAT tytułem zwrotu kosztów pomocy prawnej udzielonej powodowi Z. G. z urzędu. Podstawą rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego były następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne:**

W dniu 1 kwietnia 1990 r. pomiędzy (...) Administracją Mieszkań Nr (...) w W. a J. G. i Z. G. została zawarta umowa najmu lokalu użytkowego o powierzchni użytkowej 103,49 m<sup>2</sup>, położonego w W. przy ulicy (...). W lokalu tym najemcy zgodnie z umową mieli prowadzić sklep mięsny. Umowa została zawarta na czas określony od dnia 1 kwietnia 1990 r. do dnia 28 lutego 2000 r. Zgodnie z § 15 umowy, w razie niedotrzymania przez najemcę któregokolwiek z warunków umowy, wynajmujący może uznać ją za rozwiązaną z winy najemcy i pisemnie powiadomić najemcę o rozwiązaniu umowy, bez potrzeby jej wypowiedzenia. W tym wypadku na pisemne żądanie wynajmującego najemca zobowiązany jest najdalej w ciągu 10 dni zwolnić przedmiot najmu.

W dniu 17 grudnia 1998 r. zostały przeprowadzone negocjacje pomiędzy Z. G., a (...). W toku negocjacji Z. G. wskazał, że jest zainteresowany dalszym wynajmem przedmiotowego lokalu i zawarciem umowy najmu, celem prowadzenia w nim sklepu ogólnospożywczego. Ustalono, że stawka czynszu najmu będzie wynosiła kwotę 25 zł za m<sup>2</sup> powierzchni lokalu użytkowego. Miała ona obowiązywać od dnia 1 stycznia 1999 r. Oprócz czynszu najemca miał ponosić koszty dodatkowych usług komunalnych oraz podatku VAT i podatku od nieruchomości. W toku negocjacji ustalono, że zmiana stawki czynszu będzie dokonywana nie częściej niż raz na kwartał, w oparciu o wzrost stawek wolnorynkowych. W protokole uzgodnień wskazano, że zmiana stawek czynszu i pozostałych opłat następuje na podstawie zawiadomienia, bez potrzeby aneksowania. Umowa najmu miała zostać zawarta w miesiącu lutym 1999 r. pod warunkiem wykonania przez najemcę deklarowanych robót do dnia 15 lutego 1999 r.

Wskazane prace remontowe nie zostały przez J. G. i Z. G. wykonane w określonym w negocjacjach terminie. (...) wypowiedzeniem z dnia 14 czerwca 1999 r. rozwiązała umowę w trybie natychmiastowym z dniem 15 czerwca 1999 r. z uwagi na zaległości w uiszczaniu opłat czynszowych, która na dzień 31 maja 1999 r. wynosiła 16 004,13 zł.

W związku z rozwiązaniem umowy najmu (...) zwracała się o wydanie lokalu, jednakże powodowie nie wydali przedmiotowego lokalu, zwracając się jednocześnie o przedłużenie umowy najmu. Agencja odmówiła zawarcia umowy najmu i konsekwentnie zwracała się o wydanie zajmowanego lokalu i przekazanie go w stanie wolnym do dyspozycji wynajmującego najpóźniej do dnia 31 marca 2000 r.

W dniu 21 marca 2000 r. powodowie złożyli w (...) zestawienie kosztów poniesionych w okresie od 15 października 1998 r. do dnia 15 marca 1999 r. na remont i adaptację lokalu użytkowego przy ul. (...), wyceniając je na łączną kwotę 84 818 zł. W piśmie tym powodowie wskazywali, że termin wykonania prac remontowych przedłużył się wobec braku jakiegokolwiek decyzji w przedmiocie wyburzenia ścianek działowych ze strony (...).

W odpowiedzi na przedmiotowe pismo (...) sporządził notatkę służbową, z której wynikało, że w Biurze (...), brak było korespondencji dotyczącej zakresu remontowanego lokalu użytkowego znajdującego się przy ul. (...). Jednocześnie (...) potwierdził wykonanie prac remontowych w lokalu wskazanych w piśmie powodów z dnia 20 marca 2000 r.

Wobec niewydania lokalu użytkowego przez byłych najemców (...) złożyła pozew o wydanie lokalu i zapłatę należności czynszowych w dniu 18 maja 2000 r. Sprawa ta toczy się przed Sądem Okręgowym w Warszawie pod sygn. akt III C 290/06. Postanowieniem z dnia 10 grudnia 2008 r. postępowanie to zostało zawieszono do czasu rozstrzygnięcia niniejszej sprawy

***Powództwo byłych najemców przeciwko wynajmującemu o uznanie wypowiedzenia umowy najmu za bezskuteczne zostało oddalone wyrokiem Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa w Warszawie wydanym w sprawie I C 1793/03 . Wyrok ten jest prawomocny, gdyż apelacja od tego orzeczenia została oddalona wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie wydanym w sprawie V Ca 1567/05.***

J. G. i Z. G., pomimo niezawarcia umowy najmu, nadal prowadzili działalność gospodarczą w przedmiotowym lokalu, a (...) wystawiał faktury VAT opiewające na należności z tytułu bezumownego korzystania począwszy od 1999 r. Działalność gospodarcza była prowadzona przez powodów w tym lokalu do 2012 r.

Powyższy stan faktyczny został ustalony przez Sąd pierwszej instancji na podstawie szczegółowo powołanych w uzasadnieniu dowodów, uznanych przez ten Sąd za wiarygodne – w szczególności dokumenty prywatne, które nie były kwestionowane przez żadną ze stron co do ich prawdziwości i autentyczności, a Sąd nie znalazł podstaw do ich podważenia ze wskazanych wyżej względów. W ocenie Sądu pierwszej instancji w niewielkim stopniu do wyjaśnienia okoliczności niniejszej sprawy przyczyniły się zeznania świadka U. D., która miała zeznawać na okoliczności związane z poniesionymi przez powodów nakładami na wynajmowany lokal, jednak nie była w stanie wskazać, jakie nakłady zostały przez powodów poczynione, nie wiedziała, jak sklep wyglądał przed remontem. Z tego też względu Sąd pominął zeznania świadka w przeważającej części, jako nieprzydatne dla rozstrzygnięcia sprawy. W pozostałym zakresie, w

jakim świadek podała, że w sklepie należącym do powodów zostały założone nowe regały i zostały pomalowane ściany, Sąd Okręgowy uznał te zeznania za wiarygodne, bowiem korespondują one z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym. W ocenie Sądu znacznie większy walor dowodowy miały zeznania świadka S. S. (1), który opisał zakres wykonanych robót, wskazując, że były likwidowane wanny lastrykowe, wymieniane okna, robiona hydraulika, jak również elektryka. Świadek ten wskazał orientacyjny koszt tych robót na około 40 tys. zł. Z uwagi na relacyjny charakter tych zeznań Sąd dał wiarę zeznaniom świadka, mając na uwadze, że nie były one sprzeczne z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym. Niewielkie znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy miały natomiast zeznania świadków M. P. i P. W., których treść powieliała okoliczności wynikające z dokumentów zgromadzonych w sprawie, zaś świadkowie ci nie pamiętali okoliczności, które miały miejsce 20 lat temu. Z tych też względów Sąd pominął zeznania tych świadków w ustaleniach stanu faktycznego.

Sąd pierwszej instancji uznał za wiarygodne zeznania powodów Z. G. i J. G. jedynie w takim zakresie, w jakim znajdowały one swoje potwierdzenie w zebraniu w sprawie materiale dowodowym – przede wszystkim co do kwestii związanej z rozwiązaniem umowy najmu, jak również co do złego stanu majątkowego powodów, uznając je za logiczne, spójne i konsekwentne.

Sąd pierwszej instancji nie uwzględnił wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego rewidenta, biegłego do spraw rachunkowości, albowiem strona powodowa nie przedstawiła dowodów z dokumentów, które stanowiłyby podstawę dokonywania wyliczeń przez biegłego. Powodowie wprawdzie wnosili o zobowiązanie pozwanej do przedłożenia dowodów związanych z użytkowaniem lokalu przez powodów, jednakże strona pozwana konsekwentnie zaprzeczała, aby była w posiadaniu dokumentów, poza tymi, które zostały złożone do akt sprawy. Z tego też względu Sąd oddalił wniosek o zobowiązanie pozwanej do złożenia wskazanych we wniosku dowodowym dokumentów, jako bezprzedmiotowy. Dodatkowo, w ocenie Sądu Okręgowego, opinie biegłych w tym przedmiocie byłyby przydatne dla rozstrzygnięcia sprawy, jedynie wówczas gdyby powodowie wykazali, że wartość czynszu (opłat za bezumowne korzystanie) była w istocie zawyżona. Również wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego ds. remontu Sąd uznał za nieprzydatny dla rozstrzygnięcia sprawy, albowiem powodowie nie przedłożyli dowodów, z których wynikałby zakres wykonanych prac, w tym poprzez szczegółowe wykazanie, jaki zakres w remontowanym lokalu obejmowały poszczególne prace budowlane, z jakich materiałów zostały te prace wykonane. Brak jakichkolwiek dowodów, które stanowiłyby podstawę ustalenia zakresu wykonanego remontu, jak i weryfikacji wartości wykonanych prac podawanych przez powoda, określanych na kwotę 84 818 zł., a według zeznań świadka S. S. (2) mających stanowić równowartość kwoty 40 000 zł, był podstawą oddalenia przedmiotowego wniosku. Strona powodowa na ostatniej sprawie twierdziła, że powyższe dokumenty nie mogą zostać przedstawione wobec tego, że zostały one zabrane przez pozwaną i z tego względu wnosila o zobowiązanie pozwanej do przedłożenia dokumentów. Twierdzenia powoda w tym zakresie Sąd uznał za niekonsekwentne, a co za tym idzie - uznał, że brak jest podstaw do zobowiązania pozwanego do przedłożenia przedmiotowych dokumentów. Strona powodowa, już od początku procesu, wnosila o ustalenie przez Sąd wysokości szkody na podstawie art. 322 k.p.c., albowiem nie posiada ona dokumentów niezbędnych dla jej ustalenia.

Oceniając zasadność żądania powództwa Sąd Okręgowy uznał, iż nie zasługuje ono na uwzględnienie.

Sąd pierwszej instancji przypomniał, iż powodowie dochodzili w niniejszej sprawie odszkodowania, wskazując na bezzasadne wypowiedzenie umowy najmu pozwaną (...), jak również niewykonanie wzajemnych uzgodnień poczynionych w toku prowadzonych przez strony negocjacji z dnia 17 grudnia 1998 r. Jednakże – zdaniem tego Sądu – samo nienależyte wykonanie umowy nie przesądza jeszcze o odpowiedzialności pozwanego. Zgodnie bowiem z treścią art. 471 k.c. dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Zakres odszkodowania wyznacza art. 361 k.c. W świetle treści § 1 cytowanego przepisu obowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła. W myśl zaś § 2 w powyższych granicach, w braku odmiennego przepisu ustawy lub postanowienia umowy, naprawienie szkody obejmuje straty, które poszkodowany poniósł, oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono. Stosownie zaś do art. 6 k.c. wykazanie okoliczności niewykonania lub

nienależytego wykonania zobowiązania i powstanie szkody, rozumianej jako uszczerbek, w dobrach lub interesach prawnie chronionych, będącej następstwem pierwszej z wymienionych przesłanek, jak również uprawdopodobnienie związku przyczynowego należy do powodów, którzy z tych okoliczności wywodzą skutki prawne.

Sąd Okręgowy wskazał, iż łącząca strony umowa najmu, zawarta w dniu 1 kwietnia 1990 r., objęta była regulacją przepisu art. 659 i n. k.c. Zgodnie z treścią przepisu art. 659 § 1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Umowa zawarta w niniejszej sprawie była umową zawartą na czas oznaczony - 10 lat. Najemca na podstawie zawartej umowy, był obowiązany do zapłaty m.in. czynszu w wysokości 1 500 000 starych zł. Sąd Okręgowy podzielił stanowisko pozwanego, że ustalona wówczas stawka czynszu, zgodnie z treścią przepisu art. 659 § 2 zd. 2 k.c., obowiązującego do dnia 10 lipca 2001 r., została przyjęta przy odpowiednim zastosowaniu przepisów dotyczących sprzedaży według cen sztywnych, maksymalnych, minimalnych i wynikowych. Przepis ten determinował również wysokość czynszu ustalonej przez strony w fazie negocjacji z dnia 17 grudnia 1998 r., które zostały przeprowadzone w celu przedłużenia czasu trwania umowy najmu, przy uwzględnieniu planowanej przez najemcę zmiany profilu prowadzonej działalności handlowej, ze sklepu mięsnego na sklep ogólnospożywczy. Z tego też względu powód zobowiązał się do wykonania remontu do dnia 15 lutego 1999 r., a wynajmujący warunkował zawarcie nowej umowy, od wykonania przedmiotowego remontu.

Sąd pierwszej instancji zauważył, iż co do zasady z treści przepisu art. 662 § 1 k.c. wynika, że to wynajmujący powinien wydać najemcy rzecz w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać ją w takim stanie przez czas trwania najmu. Najemca jest obowiązany do dokonywania drobnych nakładów połączonych ze zwykłym użytkowaniem rzeczy, przez które – w myśl w art. 681 k.c. – rozumie się w szczególności: drobne nakłady związane z naprawą podłóg, drzwi i okien, malowanie ścian i podłóg oraz wewnętrznej strony drzwi wejściowych, jak również drobne naprawy instalacji i urządzeń technicznych, zapewniających korzystanie ze światła, ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody. Do drobnych nakładów obciążających najemcę nie zaliczają się nakłady konieczne, tj. takie, które są niezbędne, by przedmiot najmu nadawał się do umówionego użytku - gdyż te obciążają wynajmującego. W świetle powyższego Sąd Okręgowy uznał, że co do zasady nakłady związane z wykonaniem generalnego remontu lokalu, obciążały wynajmującego. Stosownie jednak do wzajemnych uzgodnień stron, wynajmujący wyraził zgodę na dokonanie nakładów niezbędnych do przystosowania lokalu, do prowadzenia działalności ogólnospożywczej. Z tego też względu nie sposób jest uznać, że ponosząc nakłady, najemcy - wbrew treści przepisu art. 667 § 1 k.c. - dokonali bez zgody wynajmującego zmian sprzecznych z umową lub z przeznaczeniem rzeczy, przy czym jednocześnie, trudno jest nie uznać, że powodowie w tym zakresie wyrazili zgodę na przeprowadzenie tych nakładów na własny koszt, których rozliczenie, jak wskazywał powód miało zgodnie z umową stron, nastąpić w ramach rozliczenia czynszu. W zaistniałym w niniejszej sprawie stanie faktycznym Sąd pierwszej instancji podzielił stanowisko wyrażone w wyroku z dnia 25 czerwca 1971 r. ( III CRN 111/71, OSNC 1972, nr 2, poz. 29), w którym wskazano, że „Żaden przepis prawa nie daje podstaw do uznania, że koszt instalacji stanowiących ulepszenie lokalu nie może obciążać najemcy i musi być pokryty przez wynajmującego”. Sąd ten wskazał, iż dodatkowo przepis art. 662 § 1 k.c. ma charakter dyspozytywny, a co za tym idzie strony mogą w umowie odmiennie uregulować wydanie przedmiotu najmu. Przede wszystkim nie ma przeszkód, aby najemca sam podjął się doprowadzenia rzeczy do należytego stanu (por. K. Zagrobelny, Glosa do wyroku NSA z dnia 11 kwietnia 1994 r., SA/Wr 1861/93). Z tego też względu uznając, że strona powodowa nie wykazała, że nakłady przez nią poniesione były nakładami koniecznymi uznał powództwo w tym zakresie za nie wykazane, a dodatkowo - bezzasadne w świetle powołanych wyżej przepisów prawa.

Sąd Okręgowy zauważył, iż w myśl powołanych przepisów wynajmujący jest obowiązany do zwrotu wartości nakładów, które nie podlegały amortyzacji, jak również zwiększyły wartość i użyteczność rzeczy. Strona powodowa nie wykazała jednak wartości nakładów, które winien ponieść pozwany. Zgłoszony przez stronę powodową dowód o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego ds. budownictwa (po 14 latach od ich wykonania) bez jakichkolwiek dokumentów potwierdzających zakres wykonanego remontu, przedstawiony w niewielkim zakresie w zeznaniach świadka S. S. (2), brak jakichkolwiek dowodów, które potwierdzałyby jaki był stan lokalu przed remontem, jak również brak jakichkolwiek dokumentów potwierdzających, jakie były ceny materiałów użytych do wykonania remontu, jak również

poniesionych kosztów na zapłatę wynagrodzenia za wykonanie prac remontowych, uniemożliwiało – zdaniem Sądu pierwszej instancji – dokonanie miarodajnych ustaleń, a tym samym - czyniło bezzasadnym dopuszczenie dowodu z opinii biegłego. Dodatkowo przedłożone przez powoda zestawienie nakładów obejmuje również wszelkie koszty i opłaty, które obciążają najemcę. Powód zaliczył bowiem do zakresu nakładów opłaty za czynsz (za okres 5 miesięcy w kwocie 22 500 zł), która w istocie stanowi wynagrodzenie za korzystanie z przedmiotu najmu należne wynajmującemu od najemcy. Do kosztów obciążających najemcę zaliczyć należy również opłatę za energię elektryczną w kwocie 1 600 zł. W ocenie Sądu Okręgowego również wątpliwym wydatkiem, który nie może być uznany za nakład konieczny, stanowi wykonanie i montaż witryn drzwiowych i okiennych, które niezbędne były stronie powodowej dla oznaczenia własnej działalności gospodarczej. Powód wskazywał również, że poniósł koszty z tytułu malowania ścian i otworów, które winny obciążać najemcę. Za bezzasadne Sąd pierwszej instancji uznał żądanie powodów, aby pozwany uścił cenę związaną z wyposażeniem sklepu w sprzęt komputerowy, drukarkę, chłodnię i agregaty, kasy fiskalne, regały i wyposażenie sklepu, które stanowią składnik przedsiębiorstwa.

Sąd Okręgowy uznał, iż w zakresie wydatków, które mogłyby podlegać zrekompensowaniu przez wynajmującego, strona powodowa nie udowodniła ich wysokości według stanu z chwili ich dokonania, a według cen z chwili zapłaty (a więc na datę zamknięcia rozprawy). Strona powodowa w żaden sposób nie wykazała, jak były wykonane lady betonowe (jaki miały wymiar i gdzie się znajdowały) wymagające rozebrania i wywozu, która to okoliczność miała niewątpliwie wpływ na obliczenie wartości godzin niezbędnych dla wykonania remontu w tym zakresie. Powód w zestawieniu wyszczególnił, że dokonywał betonowania podłóg, jednakże brak jest dowodów, które wskazywałyby w jakim zakresie podłoga ta wymagała remontu (w tym szczególności, jak wyglądała ona przed wykonaniem remontu), aby ustalić niezbędny zakres tego remontu i jego kosztów. Powód wskazywał, że były wykonywane roboty elektryczne: Brak jakichkolwiek dowodów, na okoliczność tego, jaki był stan instalacji elektrycznej przed wykonaniem remontu, w jakim zakresie została ona naprawiona, jak również niewykazanie przez powodów, że były to koszty przekraczające zakres zwykłych napraw obciążających najemcę, skutkowało odmową uwzględnienia żądania pozwu w tym zakresie.

Z powyższych względów podniesiony przez pozwanego zarzut przedawnienia roszczeń w omawianym zakresie Sąd pierwszej instancji uznał za bezprzedmiotowy, a ponadto za bezzasadny, albowiem termin przedawnienia roszczeń z tytułu nakładów na przedmiot najmu rozpoczyna swój bieg od daty zwrotu rzeczy. Przedmiot najmu został stronie pozwanej zwrócony w ubiegłym roku, a zatem roszczenia o zwrot należności z tytułu nakładów zostały wytoczone przez datą ich wymagalności.

Sąd Okręgowy wskazał, iż powodowie dalsze roszczenia z tytułu odszkodowania wywodzili wskazując, że umowa najmu została rozwiązana w sposób wadliwy, podnosząc jednocześnie zarzut nieważności § 15 umowy najmu, a tym samym podnosząc, że brak było faktycznych podstaw do rozwiązania umowy najmu, albowiem po stronie powodów nie było zaległości określonej w oświadczeniu o rozwiązaniu umowy z dnia 14 czerwca 1999 r.

Z treści przepisu art. 669 § 1 k.c. wynika, że najemca obowiązany jest uiszczać czynsz w terminie umówionym. Konsekwencją zalegania przez najemcę z zapłatą wynajmującemu czynszu przynajmniej za dwa, niekoniecznie następujące bezpośrednio po sobie pełne okresy płatności (jak wynika, z przedłożonych przez pozwanego dokumentów powodowie nie zapłacili należnego czynszu za czas dłuższy niż dwa pełne okresy płatności) kwot czynszu, których wartość jest co najmniej równa należności za dwa pełne okresy płatności (por. Z. Radwański (w:) Systempram cywilnego, t. III, cz. 2, s. 277- 278) jest możliwość wypowiedzenia umowy najmu. Strona pozwana powoływała się na zasadność rozwiązania umowy najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia, zgodnie z treścią przepisu art. 672 k.c. W ocenie Sądu stanowisko strony pozwanej jest nieuzasadnione. Nie ulega bowiem wątpliwości, że w wypadku najmu lokalu do oceny prawidłowości dokonania wypowiedzenia przez wynajmującego ma zastosowanie art. 687 k.c. Zgodnie z powołanym przepisem jeżeli najemca lokalu dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, a wynajmujący zamierza najem wypowiedzieć bez zachowania terminów wypowiedzenia, powinien on uprzedzić najemcę na piśmie, udzielając mu dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty zaległego czynszu. Uprzedzenie o zamierzonym wypowiedzeniu najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia nie może być połączone w jednym piśmie z wypowiedzeniem, skoro jego rolą ma być spowodowanie reakcji najemcy, polegającej na zapłacie należności (czynszowej; por. wyrok WSA w Warszawie w wyroku z 19 grudnia 2007 r., V SA/Wa 1848/07, LEX

nr 494087). W wypadku niedokonania przez wynajmującego uprzedzenia albo niezachowania przez wynajmującego formy pisemnej uprzedzenia (kiedy uprzedzenie uznaje się za niebyłe), wypowiedzenie najmu będzie bezskuteczne, a stosunek prawny najmu nie ulegnie rozwiązaniu. Nie oznacza to jednak, że stosunek najmu łączący strony trwa nadal, skoro strona powodowa zwróciła przedmiot najmu, po uprzednio złożonym przez (...) pozwie o eksmisję i zapłatę należności czynszowych, jak również konsekwentnej, kilkakrotnej odmowie zawarcia umowy najmu. Z tego też względu za nieuzasadniony Sąd uznał zarzut milczącego przedłużenia umowy na podstawie art. 674 k.c. O ile niewątpliwym jest, że powodowie wyrażali wolę przedłużenia umowy, o tyle postawa pozwanego w tym zakresie była konsekwentna i wyrażała się w odmowie zawarcia umowy, żądaniach wydania lokalu, który ostatecznie został pozwanej wydany. Sąd pierwszej instancji wskazał, iż w doktrynie i orzecznictwie zgodnie przyjmuje się pogląd, iż w sytuacji wymówienia umowy w trybie natychmiastowym, bez zachowania okresu wypowiedzenia, zastosowanie art. 674 k.c. nie jest dopuszczalne. Z tego też względu nie sposób przyjąć, że w sytuacji wskazanej w treści art. 687 k.c., umożliwiającej wypowiedzenie najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia, wynajmujący zgodził się na dalsze używanie rzeczy przez najemcę (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 maja 1983 r., IV CR 569/82, niepubl.). W ocenie Sądu Okręgowego zebrany w sprawie materiał dowodowy nie daje podstaw do uznania, że stosunek najmu trwa nadal. Niewątpliwie bowiem po złożeniu przez pozwanego oświadczenia o rozwiązaniu umowy najmu, jak również pomimo wyrażonej w pozwie woli powoda wypowiedzenia najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia i upływu terminu miesięcznego od doręczenia pozwu, powodowie nie uiszcili zaległych rat czynszowych, a przede wszystkim nie wykazali, aby zapłacili przedmiotowy czynsz. Za niewystarczające w tym zakresie Sąd pierwszej instancji uznał jedynie wykazanie, że treść łączącego postanowienia § 15 umowy najmu jest nieważna, albowiem w miejsce tego postanowienia umowy na zasadzie art. 58 § 1 k.c., zamiast powołanego zastrzeżenia umownego zastosowanie znajduje przepis art. 687 k.c.

Sąd Okręgowy podkreślił, iż co do zasady stosunek najmu wygasa z upływem terminu wypowiedzenia albo najem nawiązany na czas oznaczony wygasa z upływem terminu, na jaki została zawarta umowa. Z tego też względu Sąd ten uznał, że w okolicznościach niniejszej sprawy, umowa najmu wygasła najpóźniej z upływem terminu, na jaki została ona zawarta.

Sąd pierwszej instancji podzielił zarzut strony powodowej, że strona pozwana nie miała podstaw do pobierania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie do chwili zakończenia umowy najmu. Za niezasadne uznał natomiast twierdzenie powodów, że czynsz najmu winien od 1 stycznia 1999 r. wynosić kwotę 2 500 zł. Wysokość tej kwoty została co prawda uzgodniona w toku negocjacji co do zawarcia nowej umowy, niemniej jednak do zawarcia umowy na warunkach uzgodnionych w protokole negocjacji nie doszło, wobec niewykonania przez najemców warunku, od którego (...) uzależniał zawarcie umowy najmu w lutym 1999 r. - a mianowicie, wykonania remontu przedmiotu najmu do dnia 15 lutego 1999 r. Brak jest zatem podstaw do przyjęcia jako podstawy ustalenia wysokości należnego czynszu, kwoty określonej w protokole negocjacji jako należnej na podstawie umowy przyrzeczonej - 2 500 zł. Podstawę ustalenia, czy czynsz był zawyżony należy uznać kwotę, która przekracza wartość rynkową czynszu, przyjmowaną dla lokali o podobnym przeznaczeniu. Taka też wysokość jest również podstawą ustalenia wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie. Wyliczenie wysokości czynszu wymaga jednak wiadomości specjalnych, a co za tym idzie - złożenia wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego. Pomimo ciężącego na stronie powodowej obowiązku dowodzenia, strona powodowa takiego wniosku nie złożyła. Z tego też względu, wobec braku wykazania, że strona pozwana zawyżyła wartość czynszu, a następnie opłat za bezumowne korzystanie, brak jest - zdaniem Sądu pierwszej instancji - podstaw do zasądzenia kwot objętych żądaniem pozwu. Sąd ten dodatkowo wskazał, że strona powodowa nie wykazała, aby opłaty z tego tytułu poniosła w wysokości ustalonej przez stronę pozwaną, co wyklucza możliwość uznania, że strona powodowa poniosła w tym zakresie szkodę, do której naprawienia na podstawie art. 471 k.c. jest obowiązany pozwany, czy też uznania, że kwota ta jest jej należna na podstawie przepisów art. 405 k.c., albowiem powód nie wykazał, w jakim zakresie, strona pozwana jest bezpodstawnie wzbogacona z tytułu nadpłaconej wysokości czynszu, a powodowie, na skutek uiszczanych wpłat zostali zubożeni.

Za niezasadne Sąd pierwszej instancji uznał także stanowisko powodów, którzy podstawę do dochodzenia pozostałej części odszkodowania, tj. 6 000 000 zł, upatrywali w nieuzasadnionym żądaniu strony pozwanej kierowanej w innym

procesie przeciwko powodom. Brak jest bowiem podstaw do uznania, że samo wysunięcie żądania w stosunku do przeciwnika procesowego zapłaty określonego roszczenia, jest podstawą konstruowania roszczeń odszkodowawczych. Z. G. i J. G. mają bowiem możliwość zwalczania dochodzonych przez powoda roszczeń za pomocą dostępnych prawnie zarzutów. Nieuzasadnionym jest natomiast zgłaszanie roszczeń, które mają równoważyć wysokość wierzytelności dochodzonej przez (...). Powodowie wskazywali również, że dochodzone odszkodowanie ma stanowić rekompensatę za bezzasadne wypowiedzenie umowy najmu, a w konsekwencji - doprowadzenie do upadłości działalności handlowej powodów. Powodowie nie wykazali jednak wysokości poniesionego uszczerbku, które miały być konsekwencją działania strony pozwanej.

Sąd Okręgowy nie znalazł w niniejszej sprawie podstaw do zastosowania przepisu art. 322 k.p.c. w celu ustalenia wysokości żądań dochodzonych przez stronę powodową, uznając, iż w niniejszej sprawie nie tyle nie było możliwe ustalenie ściśle wysokości należności z tytułu nakładów, czy też odszkodowania, jak i bezpodstawnego wzbogacenia, co strona powodowa nie przedstawiła dowodów, które pozwalałyby na udowodnienie choćby w przybliżeniu wysokości dochodzonych roszczeń.

Z tego też względu Sąd Okręgowy uznał, że również w odniesieniu do omawianych wyżej roszczeń bezprzedmiotowy jest zarzut przedawnienia, wobec niewykazania zasadności żądanych kwot przez powodów.

Zdaniem Sądu pierwszej instancji w okolicznościach niniejszej sprawy niezasadne jest wydanie rozstrzygnięcia w myśl zasady odpowiedzialności za wynik procesu, wyrażonej w treści przepisu art. 98 k.p.c. Zgodnie z zasadą słuszności, wynikającą z przepisu art. 102 k.p.c., Sąd ten odstąpił od obciążania strony przegrywającej proces (powodów) kosztami postępowania, mając na uwadze to, że powodowie znajdują się obecnie w bardzo trudnej sytuacji finansowej, jak również charakter dochodzonych przez powodów żądań, przedmiotem których były nakłady na przedmiot najmu, jak również odszkodowanie a wytoczony w niniejszej sprawie proces miał na celu zaspokojenie roszczeń wynikających z nakładów poniesionych na przedmiot najmu, jak również zasądzenie odszkodowania oraz to, że strona powodowa do końca procesu była przekonana o zasadności dochodzonych żądań.

Konsekwentnie - uznając, że zachodzą podstawy do odstąpienia od zasady obciążania powodów kosztami procesu – Sąd Okręgowy nie obciążył powodów kosztami sądowymi – zgodnie z art. 113 ust. 1 i 4 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r., o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jedn. Dz.U. z 2010 r., Nr 90, poz. 594 ze zm.) w zw. z art. 102 k.p.c. O kosztach zastępstwa procesowego udzielonego powodowi z urzędu Sąd orzekł na podstawie art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 26 maja 1982 r. Prawo o adwokaturze (tekst jedn. Dz. U. z 2009 r., Nr 146, poz. 1188 ze zm.) oraz na podstawie § 20 w zw. z § 19 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 6 w zw. z § 4 ust. 2 (znajdującego zastosowanie w wypadku rozszerzenia żądania pozwu) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu /tekst jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 461/. Podstawę podwyższenia należnej pełnomocnikom stawki, adekwatnej do wartości przedmiotu sporu, o należny podatek VAT, stanowił przepis § 2 ust. 3 cyt. wyżej rozporządzenia.

Powyższy wyrok Sądu Okręgowego zaskarżyli apelacjami powodowie J. G. i Z. G..

Powód Z. G. zaskarżył wyrok co do punktu pierwszego, oddalającego powództwo, zarzucając:

- naruszenie art. 227 k.p.c. w związku z art. 278 § 1 k.p.c. poprzez oddalenie wniosków dowodowych Powoda o dopuszczenie dowodu z opinii biegłych ds. wyceny remontów i ds. rachunkowości, a nadto polegające na braku zobowiązania Pozwanej do złożenia pełnej dokumentacji lokalu użytkowego położonego w W. przy ul. (...) oraz do złożenia faktur VAT dotyczących czynszu najmu lokalu użytkowego położonego w W., przy ul. (...) za okres od 1 stycznia do 1 marca 2000r.

- naruszenie art. 233 §1 k.p.c. polegające na uznaniu dowodów z opinii ww. biegłych za nieprzydatne dla rozstrzygnięcia sprawy;



- naruszenie art. 233 §1 k.p.c. polegające na przyjęciu, że powodowie nie wykazali, że pozwana zawyżyła wysokość czynszu najmu, a następnie opłat za bezumowne korzystanie, która to okoliczność wynika wprost z umowy najmu z dnia 1 kwietnia 1990r.;
- naruszenie art. 322 k.p.c., poprzez nie zastosowanie tego przepisu i w konsekwencji oddalenie powództwa w całości.

Wskazując na powyższe apelujący wnosili o zmianę zaskarżonego wyroku oraz zasądzenie od pozwanej solidarnie na rzecz powodów kwoty **6.000.000,00** zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wydania wyroku do dnia zapłaty, względnie na podstawie art. 322 k.p.c. zasądzenie od pozwanej solidarnie na rzecz powodów odpowiedniej sumy, według oceny Sądu drugiej instancji, opartej na rozważeniu wszystkich okoliczności sprawy. Ponadto powód wnosili o zasądzenie na rzecz powodów solidarnie od pozwanej kosztów postępowania przed Sądem drugiej instancji, a także zasądzenie na rzecz pełnomocnika z urzędu adw. K. R. nieuiszczonych przez powoda kosztów pomocy prawnej udzielonej w postępowaniu przed Sądem drugiej instancji, według norm przepisanych.

Powód wnosili także o:

1. zobowiązanie pozwanej do złożenia pełnej dokumentacji lokalu użytkowego położonego w W., przy ul. (...), w tym akt przedmiotowego lokalu;
2. zobowiązanie pozwanej do złożenia FV dotyczących czynszu najmu lokalu użytkowego położonego w W., przy ul. (...) za okres od 1 stycznia 1999 r. do 1 marca 2000r., względnie dopuszczenie dowodu z faktur VAT znajdujących się aktach sprawy III C 290/06;
3. dopuszczenie dowodu z opinii biegłego ds. wyceny remontów na okoliczność ustalenia poniesionych przez powodów kosztów remontu lokalu użytkowego położonego w W., przy ul. (...) przeprowadzonego w latach 1999-2000;
4. dopuszczenie dowodu z opinii biegłego ds. rachunkowości na okoliczność wyliczenia wysokości nienależnie pobranego przez pozwaną czynszu najmu w związku z dokonaną przez Pozwaną od dnia 1 stycznia 1999 r. podwyżką czynszu z kwoty 10 zł do kwoty 25 zł za m<sup>2</sup>.

W apelacji z dnia 15 lutego 2014 r. (prezentata – 20.02.2014 r.) powódka J. G. zaskarżyła powyższy wyrok w całości, wnosząc o jego zmianę i zasądzenie od pozwanej solidarnie na rzecz powodów kwoty 6.000.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wydania wyroku do dnia zapłaty względnie na podstawie art. 322 k.p.c. zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów odpowiedniej sumy (nie mniejszej niż pozwana naliczyła jako rzekomy dług 4,5 mln zł) jako odszkodowanie za niepodpisanie nowej umowy najmu, bezzasadne wypowiedzenie umowy najmu zawartej w dniu 1.04.1990 r. oraz rekompensata za wykonany remont oraz niepotrzebny zakup urządzeń do sklepu, gdyż umowa miała być zawarta na czas nieokreślony mimo wywiązania się przez powodów z ustaleń zawartych w grudniu 1998 r.

Powódka zarzuciła zaskarżonemu wyrokowi:

- naruszenie art. 189 k.p.c. przez jego wadliwe niezastosowanie w sytuacji gdy powodowie wykazali swój interes prawny w dochodzeniu żądania ustalenia istnienia stosunku najmu objętego pozwem, Sąd pierwszej instancji błędnie zaś przyjął, że fakt zawisłości postępowania o eksmisję z lokalu, którego dotyczy najem, przesądza o braku tego interesu, podczas gdy to właśnie fakt wystąpienia z powództwem eksmisyjnym spowodował niepewność sytuacji prawnej powodów, a zatem mają oni oczywisty interes prawny w ustaleniu stosunku najmu;
- naruszenie art. 227, 299 i 316 § 1 k.p.c. poprzez nieustalenie istoty sprawy wobec oddalenia wniosków dowodowych o słuchanie zgłoszonych świadków i z przesłuchania stron, podczas gdy nie wyjaśniono istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności w zakresie ustalenia stosunku najmu.

Powódka wносиła o uchylenie wyroku w całości i orzeczenie co do istoty sprawy, tj. uwzględnienie powództwa o ustalenie istnienia stosunku najmu, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania. Powódka wносиła ponadto o zasądzenie kosztów postępowania.

Pozwana (...) wносиła o oddalenie obu apelacji i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu za drugą instancję.

Na rozprawie apelacyjnej pełnomocnik z urzędu obojga powodów zgłosiła ponadto wniosek o zasądzenie kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu powodom w drugiej instancji, a w przypadku nie uwzględnienia apelacji – o nieobciążanie powodów kosztami procesu za drugą instancję.

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

***Obie apelacje nie zasługiwały na uwzględnienie, albowiem zarówno ustalenia faktyczne, jak i ich ocena prawna, zostały przez Sąd Okręgowy poczynione w przeważającej części prawidłowo. Sąd Apelacyjny w pełni je podziela i przyjmuje za własne, z poniższym uzupełnieniem.***

Przede wszystkim wskazać należy, iż zarzuty podniesione w apelacji powódki J. G. nie odnoszą się do zaskarżonego wyroku, ale do prawomocnego wyroku częściowego oddalającego powództwo o ustalenie istnienia stosunku najmu przedmiotowego lokalu pomiędzy powodami jako najemcami a stroną pozwaną jako wynajmującym. Tym samym zarzuty te w obecnym postępowaniu apelacyjnym, dotyczącym wyroku Sądu Okręgowego oddalającego powództwo o zapłatę, nie poddają się kontroli instancyjnej.

W odniesieniu do zarzutów zawartych w apelacji powoda Z. G. należy zauważyć, iż ich treść nie koreluje z wnioskami apelacji. Zarzuty te odnoszą się bowiem do tej części rozstrzygnięcia, w której Sąd pierwszej instancji oddalił powództwo o zwrot nakładów (po sprecyzowaniu żądania w tej części pismem z dnia 1.02.2012 r., k. 279) oraz zwrotu nadpłaconego czynszu w wysokości 38.830,39 zł, tymczasem wniosek apelacji powoda dotyczy zasądzenia na rzecz powodów kwoty 6.000.000 zł żądanej przez powodów w piśmie procesowym z dnia 8.04.2013 r. (k. 408-411) z powołaniem się, iż „taką kwotę próbuje bezprawnie wyłudzić pozwana, nie wyłączając oszustwa z remontem sklepu (...)”. Oznacza to w istocie, iż strona powodowa nie podniosła zarzutu dotyczącego oddalenia kwoty 6.000.000 zł, o zasądzenie której wnosi w apelacji, zaś nie żąda w apelacji zasądzenia kwot, co do prawidłowości oddalenia żądania ich zasądzenia w zaskarżonym wyroku podnosi zarzuty apelacyjne. Pomimo tej wewnętrznej sprzeczności w dalszej części uzasadnienia Sąd Apelacyjny odniesie się do zarzutów podniesionych w apelacji powoda.

W ocenie Sądu Apelacyjnego pomiędzy stronami nie było w istocie sporu co do ustaleń faktycznych dokonanych przez Sąd pierwszej instancji, w tym faktu wykonania przez powodów w spornym lokalu remontu. Sporna natomiast pozostawała ocena charakteru nakładów poniesionych przez powodów oraz ich wysokość.

Zdaniem Sądu drugiej instancji prawidłowo Sąd Okręgowy ocenił charakter dokonanych nakładów, trafnie ponadto podnosząc, iż w zestawieniu tych nakładów z dnia 20.03.2000 r., przedstawionym przez powódkę J. G., część pozycji w ogóle nie stanowi nakładów na remont lokalu w rozumieniu przepisów prawa cywilnego. Chodzi tutaj o 5-cio miesięczny czynsz, koszt zakupu i instalacji wyposażenia do lokalu, koszt mediów. W odniesieniu natomiast do tych składników, które mogłyby być zaliczone do nakładów na lokal, nie zostało udowodnione, że były to nakłady konieczne, których koszt obciążać powinien wynajmującego w przypadku zwrotu lokalu przez najemcę. Stanowisko Sądu pierwszej instancji jest w tej kwestii prawidłowe, zaś oddalenie wniosków dowodowych, które strona powodowa zgłaszała, nie nasuwa zastrzeżeń. Aby biegły mógł sporządzić opinię, musi dysponować odpowiednim materiałem, aby mógł dokonać oceny zakresu wykonanych robót i ich wartości. Same oględziny lokalu nie byłyby wystarczające.

Nie można zgodzić się ze stanowiskiem powodów, że to strona pozwana powinna dostarczyć dokumentację lokalu, gdyż chodzi tutaj o dokumentację wykonanego remontu, którą powinni dysponować powodowie. Występując z pozwem w 2008 r. powodowie już wtedy twierdzili, iż nie są w posiadaniu żadnych faktur wykazujących prace wykonane w ramach remontu – a przecież jako dokonujący remontu na własny rachunek powinni mieć tę dokumentację zachowaną. Nie można też zasadnie twierdzić, że ta dokumentacja została zaprzepaszczona przez

komornika dokonującego eksmisji najemcy z lokalu, bowiem eksmisja była przeprowadzona w 2012 r., bowiem od wniesienia powództwa do przeprowadzenia eksmisji, czyli przez okres 4 lat, powodowie powinni byli taką dokumentację złożyć, gdyby była ona rzeczywiście przechowywana w lokalu, natomiast powodowie jeszcze w 2008 r. składali zapewnienie, iż żadnej dokumentacji remontu nie posiadają. Nie mając zatem żadnego materiału źródłowego nie można oczekiwać, aby Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego na okoliczność wartości poniesionych nakładów, gdyż w istocie biegły sam musiałby dokonywać ustaleń faktycznych, polegając jedynie na zapewnieniach powodów co do zakresu przeprowadzonych prac, wobec czego jego opinia nie byłaby w żaden sposób miarodajna.

Również oddalenie wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność wysokości zawyżonego czynszu było prawidłowe, jakkolwiek z innych przyczyn, aniżeli argumentował to Sąd pierwszej instancji. W ocenie Sądu Apelacyjnego bowiem nietrafnie Sąd pierwszej instancji przyjął, iż nie doszło do ustalenia czynszu w wysokości 2500 zł miesięcznie. Biorąc bowiem pod uwagę fakt, iż w toku negocjacji strony uzgodniły zawarcie nowej umowy w lutym 1999 r. pod warunkiem wykonania przez najemcę deklarowanych robót do dnia 15.02.1999 r., zaś w punkcie 7 ustaliły, iż nowa stawka czynszu w wysokości 25 zł/m<sup>2</sup> obowiązuje od dnia 1.01.1999 r. (k. 42-43). Protokół negocjacyjny z dnia 17.12.1998 r. podpisany został przez obie strony umowy, a zatem tym samym zostały zachowane wymagania wynikające z § 5 umowy najmu z dnia 1.04.1990 r. dotyczące możliwości zmiany wysokości czynszu na podstawie pisemnego powiadomienia najemcy przez wynajmującego. Nie jest więc zasadnym twierdzenie powodów, iż nowa stawka miałaby obowiązywać jedynie w razie zawarcia nowej umowy najmu, do czego ostatecznie nie doszło. Stawka w nowej wysokości zaczęła obowiązywać od 1.01.1999 r., a zatem jeszcze w czasie trwania poprzedniej umowy zawartej na okres od dnia 1.04.1990 r. do dnia 28.02.2000 r., tym samym naliczanie przez pozwaną czynszu zgodnie z tą stawką nie doprowadziło do zapłaty przez powodów zawyżonego czynszu. Prawidłowe jest przy tym stanowisko Sądu pierwszej instancji, iż powodowie nie wykazali, że w rzeczywistości uiszczali czynsz w podwyższonej wysokości – zwłaszcza wobec faktu, iż wynajmujący w innej sprawie wytoczonej przeciwko małżonkom G., dochodzi zapłaty należności czynszowych.

Za całkowicie bezzasadne należało uznać żądanie zapłaty kwoty 6.000.000 zł z tego tylko tytułu, że w innej sprawie (...) wystąpiła przeciwko małżonkom G. o zapłatę 4,5 mln zł. Powodowie nie wykazali bowiem na czym miałyby polegać ich szkoda, ani też, że pozostawałaby ona w adekwatnym związku przyczynowym z jakimkolwiek bezprawnym zachowaniem pozwanej, wyrządzającym tę szkodę.

Nie zasługiwał także na uwzględnienie argument podniesiony przez pełnomocnika powodów, iż została ustanowiona na 4 miesiące przed zakończeniem postępowania przed Sądem pierwszej instancji, a zatem nie mogła zgłosić w odpowiednim czasie wniosków dowodowych. Sprawa niniejsza toczy się bowiem od 2008 r., powodowie mieli możliwość zgłaszania wszelkich wniosków dowodowych we właściwym czasie. Zgłoszone zaś wnioski dowodowe miały dowodzić okoliczności, które z punktu widzenia przedmiotu rozstrzygnięcia były irrelewantne w sprawie. Z tej przyczyny także wnioski dowodowe zawarte w apelacji nie mogły zostać uwzględnione.

***Mając na uwadze powyższe Sąd Apelacyjny – w pełni dzieląc ustalenia faktyczne Sąd pierwszej instancji oraz dokonaną przez ten Sąd ich ocenę prawną – na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł jak w sentencji wyroku o kosztach procesu za drugą instancję rozstrzygając stosownie do przepisu art. 98 § 1 i 3 k.p.c.***