

**Sygn. akt II Ca 59/13**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 września 2013 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Dorota Gamrat - Kubeczak (spr.)
Sędziowie:	SSO Sławomir Krajewski SSR del. Tomasz Cegłowski
Protokolant:	sekr. sądowy Małgorzata Idzikowska-Chrzęszczewska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 11 września 2013 roku w S.

sprawy z powództwa **G. K. (1) i A. K.**

przeciwko **H. N.**

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez powodów

od wyroku Sądu Rejonowego w Gryficach

z dnia 26 listopada 2012 r., sygn. akt I C 328/11

**1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:**

**a) w punkcie II zasądza od pozwanego H. N. solidarnie na rzecz powodów G. K. (1) i A. K. dalszą kwotę 31.000 zł (trzydzieści jeden tysięcy złotych) wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od kwot:**

**- 2.000 zł od dnia 11.07.2008r. do dnia zapłaty;**

**- 2.000 zł od dnia 11.08.2008r. do dnia zapłaty;**

**- 1.000zł od dnia 11.09.2008r. do dnia zapłaty;**

**- 1.000zł od dnia 11.10.2008r. do dnia zapłaty;**

**- 1.000zł od dnia 11.11.2008r. do dnia zapłaty;**

**- 1.000zł od dnia 11.12.2008r. do dnia zapłaty;**

- 1.000zł od dnia 11.01.2009r. do dnia zapłaty;
- 1.000zł od dnia 11.02.2009r. do dnia zapłaty;
- 1.000zł od dnia 11.03.2009r. do dnia zapłaty;
- 1.000zł od dnia 11.04.2009r. do dnia zapłaty;
- 1.000zł od dnia 11.05.2009r. do dnia zapłaty;
- 1.000zł od dnia 11.06.2009r. do dnia zapłaty;
- 1.000zł od dnia 11.07.2009r. do dnia zapłaty;
- 1.000zł od dnia 11.08.2009r. do dnia zapłaty;
- 1.000zł od dnia 11.09.2009r. do dnia zapłaty;
- 1.000zł od dnia 11.10.2009r. do dnia zapłaty;
- 1.000zł od dnia 11.11.2009r. do dnia zapłaty;
- 1.000zł od dnia 11.12.2009r. do dnia zapłaty;
- 1.000zł od dnia 11.01.2010r. do dnia zapłaty;
- 1.000zł od dnia 11.02.2010r. do dnia zapłaty;
- 1.000zł od dnia 11.03.2010r. do dnia zapłaty;
- 1.000zł od dnia 11.04.2010r. do dnia zapłaty;
- 1.000zł od dnia 11.05.2010r. do dnia zapłaty;
- 1.000zł od dnia 11.06.2010r. do dnia zapłaty;
- 1.000zł od dnia 11.07.2010r. do dnia zapłaty;
- 1.000zł od dnia 11.08.2010r. do dnia zapłaty;
- 1.000zł od dnia 11.09.2010r. do dnia zapłaty;
- 1.000zł od dnia 11.10.2010r. do dnia zapłaty;
- 1.000zł od dnia 11.02.2011r. do dnia zapłaty

*i oddala powództwo w pozostałym zakresie;*

***b) w punkcie III zasądza od pozwanego solidarnie na rzecz powodów kwotę 4886,08 zł (cztery tysiące osiemset osiemdziesiąt sześć złotych i osiem groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu;***

***2. oddala apelację w pozostałym zakresie;***

***3. zasądza od pozwanego na rzecz powodów solidarnie kwotę 1550 zł (jeden tysiąc pięćset pięćdziesiąt złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.***

**Sygn. akt II Ca 59/13**

# UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 26 listopada 2012 r. Sąd Rejonowy w Gryficach po rozpoznaniu w dniu 21 listopada 2012 r. w Gryficach sprawy z powództwa G. K. (1), A. K. przeciwko H. N. o zapłatę zasądził od pozwanego H. N. solidarnie na rzecz powodów G. K. (1) i A. K. kwotę 32.000,00zł (trzydzieści dwa tysiące złotych 00/100) wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od kwot: - 1.000zł od dnia 11.09.2008r. do dnia zapłaty; - 1.000zł od dnia 11.10.2008r. do dnia zapłaty; - 1.000zł od dnia 11.11.2008r. do dnia zapłaty; - 1.000zł od dnia 11.12.2008r. do dnia zapłaty; - 1.000zł od dnia 11.01.2009r. do dnia zapłaty; - 1.000zł od dnia 11.02.2009r. do dnia zapłaty; - 1.000zł od dnia 11.03.2009r. do dnia zapłaty; - 1.000zł od dnia 11.04.2009r. do dnia zapłaty; - 1.000zł od dnia 11.05.2009r. do dnia zapłaty; - 1.000zł od dnia 11.06.2009r. do dnia zapłaty; - 1.000zł od dnia 11.07.2009r. do dnia zapłaty; - 1.000zł od dnia 11.08.2009r. do dnia zapłaty; - 1.000zł od dnia 11.09.2009r. do dnia zapłaty; - 1.000zł od dnia 11.10.2009r. do dnia zapłaty; - 1.000zł od dnia 11.11.2009r. do dnia zapłaty; - 1.000zł od dnia 11.12.2009r. do dnia zapłaty; - 1.000zł od dnia 11.01.2010r. do dnia zapłaty; - 1.000zł od dnia 11.02.2010r. do dnia zapłaty; - 1.000zł od dnia 11.03.2010r. do dnia zapłaty; - 1.000zł od dnia 11.04.2010r. do dnia zapłaty; - 1.000zł od dnia 11.05.2010r. do dnia zapłaty; - 1.000zł od dnia 11.06.2010r. do dnia zapłaty; - 1.000zł od dnia 11.07.2010r. do dnia zapłaty; - 1.000zł od dnia 11.08.2010r. do dnia zapłaty; - 1.000zł od dnia 11.09.2010r. do dnia zapłaty; - 1.000zł od dnia 11.10.2010r. do dnia zapłaty; - 2.000zł od dnia 11.11.2010r. do dnia zapłaty; - 2.000zł od dnia 11.12.2010r. do dnia zapłaty; - 2.000zł od dnia 11.01.2011r. do dnia zapłaty (pkt I); pozostałym zakresie powództwo oddalił (pkt II); zasądził od pozwanego solidarnie na rzecz powodów kwotę 754,02zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt III); nakazał ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gryficach kwotę 1.611,45 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych (pkt IV).

## ***Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy oparł o następujący stan faktyczny:***

W dniu 28.06.2007 r. pozwany H. N. zawarł z ówczesnymi właścicielami lokalu użytkowego, położonego w G. przy Placu (...) – L. i G. K. (2) umowę najmu na okres dziesięciu lat. Z uwagi na stan techniczny lokalu nie nadający się do użytkowania i prowadzenia działalności gospodarczej warunki umowy zostały dokładnie omówione a ich ustalenie poprzedzone dwutygodniowymi rozmowami, w których pozwany uzyskał zgodę na przeprowadzenie generalnego remontu lokalu, w tym również remont ściany frontowej budynku oraz wymianę drzwi z tyłu lokalu. Witrynę okienną mieli wymienić na swój koszt Państwo K..

Strony pisemnie w umowie ustaliły, że pozwany będzie uprawniony do dokonania w lokalu inwestycji, bez których lokal nie nadawał się do użytku, a mianowicie:

- obniżenia sufitu na stelażu metalowym z płyt kartonowo - gipsowych,
- wykonania nowych tynków,
- wykonania węzła sanitarnego,
- wykonania przyłącza gazowego,
- wykonania centralnego ogrzewania,
- naprawy lub wymiany podłóg,
- trwałej przebudowy układu wnętrza,
- malowania,
- innych inwestycji wg protokołu przekazania lokalu i aneksów do umowy.

Wszystkie inwestycje miały obciążyć wynajmujących i zostać odliczone od czynszu w wysokości do 50%, poczynając od sierpnia 2008 r.

W przypadku zbycia lokalu przed zakończeniem umowy najmu, wynajmujący zobowiązali się do zapłaty na rzecz pozwanego kary umownej w wysokości aktualnego rocznego czynszu oraz do zwrotu poniesionych przez pozwanego nakładów.

Po objęciu lokalu w posiadanie H. N. wykonał szereg nakładów koniecznych do przystosowania lokalu do użytkowania i prowadzenia działalności gospodarczej w formie sklepu odzieżowego, które mieściły się w zakresie pisemnych ustaleń umownych. Wartość tych nakładów oszacowana według stanu i cen na dzień wydania lokalu wynosiła 26000 zł. Do nakładów tych należały: zdemontowanie na całej powierzchni lokalu podłóg z płytek PCV i podłogi drewnianej oraz wykonanie wylewki betonowej, składającej się z trzech warstw, przełożonych siatką zbrojeniową i czarną folią izolacyjną o łącznej grubości 12 cm, wyłożenie posadzki płytkami terakotowymi, wybudowanie stopnia schodowego w pomieszczeniu zaplecza, rozebranie ściany w pomieszczeniu zaplecza, uzupełnienie ściany przy pomieszczeniu wc, odbicie i uzupełnienie tynków w narożnikach w sali sprzedaży i na zapleczu, zerwanie starych tapet w sali sprzedaży i na zapleczu, położenie tynków dekoracyjnych wewnętrznych, docieplenie ościeży drzwi wejściowych styropianem metodą lekką, cokoliki przy posadzkach, strop podwieszany z płyt kartonowo-gipsowych na ruszcie drewnianym w sali sprzedaży i pomieszczeniu zaplecza, okładziny z płyt kartonowo-gipsowych na ruszcie drewnianym w sali sprzedaży i pomieszczeniu zaplecza, malowanie ścian, wymiana drzwi wewnętrznych, montaż wypustów elektrycznych, wykonanie wyłączników, gniazd wtykowych, montaż opraw oświetleniowych żarowych, montaż muszli ustępowej.

Część prac pozwany wykonywał metodą gospodarczą, zaś do wykonania części prac np. wykonania wylewki betonowej podłóg, położenia terakoty, prac związanych z elektryką zatrudnił firmy budowlane. Pozwany zużył do niektórych prac posiadane przez siebie,

w związku z budową domu mieszkalnego, nowe materiały budowlane np. płytki terakotowe czy drewno konstrukcyjne. Pozwany przeprowadził remont dwóch pomieszczeń w lokalu, co obejmowało ok.80 % całości jego powierzchni.

Ponadto H. N. poczynił nakłady, które ustnie były uzgodnione

z właścicielami lecz nie zostały w formie pisemnej określone w umowie, wbrew jej zapisowi w §8 i §12. Do nakładów tych należy zaliczyć wymianę słupa drewnianego w ścianie zaplecza, wymianę drzwi zewnętrznych, przetarcie tynków zewnętrznych, ułożenie styropianu pod ocieplenie ściany w pomieszczeniu magazynowym, wymianę okna w pomieszczeniu magazynowym

Pozwany wypłacił L. i G. K. (2) kwotę 18000 zł w gotówce tytułem zapłaty czynszu za okres od 01.08.2007 r. do 31.07.2008 r. Ponadto tytułem zapłaty za czynsz za powyższy okres pozwany w dniu 16.08.2007 r. dokonał wpłaty kwoty 2000 zł na poczet zaległości wynajmujących w firmie Przedsiębiorstwo Produkcyjno Usługowe (...) P. K. (1) w P.. Ponadto w dniu 02.08.2007 r. pozwany na poczet czynszu za najem lokalu użytkowego za miesiąc sierpień 2008 r. uregulował zaległość państwa K. w firmie (...) na kwotę 1000 zł.

W dniu 18.02.2008 r. L. i G. K. (2) zawarli z G. K. (1) i A. K. umowę sprzedaży lokalu użytkowego. W umowie została zawarta informacja, że na podstawie umowy najmu lokalem włada H. N.. Powodowie oświadczyli, iż znany jest im stan faktyczny i prawny nieruchomości. G. K. (1) zapoznał się przed zawarciem umowy sprzedaży z treścią umowy najmu. Negocjacje dotyczące umowy sprzedaży powodowie prowadzili z państwem K. od co najmniej grudnia 2007 r.

Powodowie pisemnie poinformowali pozwanego o nabyciu nieruchomości i wezwali do okazania lokalu a następnie do przedstawienia kosztorysu poczynionych nakładów. Pozwany przedstawił powodom kosztorys wykonanych prac remontowych na kwotę 33730,36 zł. W maju 2008 r. powodowie polecieli pozwanemu wstrzymać się z wykonaniem kolejnych prac remontowych. Od tego czasu pozwany wielokrotnie wzywał powoda do przystąpienia do dalszego remontu lokalu.

Pismem z dnia 04.10.2010 r. powodowie wezwali pozwanego do regulowania czynszu w wysokości 2000 zł miesięcznie. Pismem z dnia 14.10.2010 r. pozwany po raz kolejny wezwał powodów do dokonania napraw lokalu w terminie do 31.10.2010 r. i zgłosił żądanie obniżenia czynszu za najem od dnia 18.02.2008r. z uwagi na stan lokalu

uniemożliwiający korzystanie z wszystkich pomieszczeń oraz brak centralnego ogrzewania. Pozwany prowadził sklep z odzieżą dziecięcą i odzieżą dla kobiet ciężarnych. Zatrudniał sprzedawczynię.

W związku z tym zmuszony był w okresach zimowych ogrzewać lokal piecykiem elektrycznym.

W związku z brakiem płatności powodowie pismem z dnia 15.12.2010 r. wezwali pozwanego do zapłaty łącznej kwoty 68000 zł tytułem zaległego czynszu oraz ostrzegli

o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu. Kolejnym pismem z dnia 02.02.2011 r. powodowie wypowiedzieli pozwanemu umowę najmu ze skutkiem natychmiastowym z uwagi na brak płatności czynszu.

W dniu 15.02.2011 r. nastąpiło wydanie przez pozwanego lokalu użytkowego powodom. Strony spisały protokół zdawczo-odbiorczy, w którym opisały stan lokalu.

W protokole został umieszczony zapis, iż całość dwóch pomieszczeń w lokalu wymaga malowania co wynika z normalnego użytkowania rzeczy oraz, że nie stwierdzono celowych uszkodzeń pomieszczeń.

Po przejęciu lokalu powodowie przeprowadzili w nim prace remontowe zmierzające do przystosowania lokalu do prowadzonej przez siebie działalności gastronomicznej oraz odświeżyli pomieszczenia przez ich pomalowanie.

W świetle tak ukształtowanego stanu faktycznego Sąd Rejonowy podkreślił, iż nabywca ponosi odpowiedzialność za rozliczenie dokonanych przed tym zbyciem ulepszeń objętych uregulowaniem art. 676 k.c. ( J. Jezioro (w:) E. Gniewek, Komentarz, 2006, s. 1087-1088; W. Koczara, A. Brzoza, Przejście..., s. 10-15; a także uchwałę SN (7) z 30 września 2005 r., III CZP 50/05, OSNC 2006, nr 3, poz. 40 i wyrok SN z 21 stycznia 1971 r., II CR 605/70, OSP 1971, z. 12, poz. 228). Zaś dokonanie zapłaty zbywcy przez najemcę czynszu z góry przed zbyciem rzeczy najętej wywołuje skutek względem nabywcy ( F. Błachuta (w:) Komentarz, t. II, 1972, s. 1475).

Sąd Rejonowy podkreślił, iż zgodnie z warunkami umowy najmu pozwany zapłacił w sierpniu 2007 r. czynsz najmu za okres roku a także kwotę 1000 zł na poczet czynszu za sierpień 2008 r. Przy czym kwota 18000 zł została uiszczona w formie gotówki, zaś kwota 3000 zł w formie rozliczenia zobowiązania państwa K. za zakup i montaż witryny okiennej w lokalu, którą zgodnie z uzgodnieniem stron umowy poprzedni właściciele lokalu mieli wstawić na własny koszt. Okoliczności te nie były podważane przez stronę powodową.

Sąd Rejonowy dalej wskazywał, iż zgodnie z §5 pkt 2) umowy najmu pozwany był obowiązany uiszczać czynsz w wysokości 2000 zł miesięcznie, płatny z góry w terminie do 10-tego dnia każdego miesiąca. Jednakże zgodnie z §8 umowy strony umówiły się, iż najemca będzie uprawniony do wykonania w lokalu inwestycji, bez których lokal nie nadawał się do użytku. W paragrafie tym strony szczegółowo określiły zakres prac, do których wykonania upoważniony był pozwany. Należały do nich:

- obniżenie sufitu na stelażu metalowym z płyt kartonowo - gipsowych,
- wykonanie nowych tynków,
- wykonanie węzła sanitarnego,
- wykonanie przyłącza gazowego,
- wykonanie centralnego ogrzewania,
- naprawa lub wymiana podłóg,
- trwała przebudowa układu wnętrza,
- malowanie.

Ponadto strony umowy zastrzegły, że inne inwestycje pozwany będzie mógł wykonać wg protokołu przekazania lokalu i aneksu do umowy. Zgodnie z §12 umowy wysokość nakładów inwestycyjnych miała być każdorazowo ustalana z wynajmującym i wymagała formy pisemnej.

Sąd Rejonowy wskazał, iż do dnia sprzedaży lokalu użytkowego tj. 18.02.2008 r. pozwany H. N. wykonał szereg prac koniecznych do przystosowania lokalu do prowadzonej przez niego działalności gospodarczej w formie sklepu z odzieżą dziecięcą i dla kobiet ciężarnych. Część z tych nakładów mieściła się w określonych w § 8 umowy, część natomiast nie była objęta tym zakresem ale była niezbędna do przystosowania lokalu do używania. Sąd ustalił zakres tych prac na podstawie przedłożonych do akt zdjęć, wykonanych w trakcie przeprowadzania remontu, opinii biegłego, który ustalił zakres prac posługując się dostępnymi zdjęciami, oświadczeniami stron oraz na podstawie oględzin lokalu, a także na podstawie zeznań świadków i pozwanego. Sąd ustalając wartość tych nakładów oparł się na opinii biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości, oceniając tę opinię za sporządzoną w sposób prawidłowy, profesjonalny i obiektywny. Biegły osobno wycenił nakłady mieszczące się w zakresie prac opisanych w §8 umowy, przy czym oszacował wartość tych nakładów według stanu i cen na dzień wydania lokalu tj. 15.02.2011 r., na kwotę 26000 zł i osobno wartość nakładów, które nie mieściły się w tych ustaleniach, na kwotę 2840 zł.

Sąd pierwszoinstancyjny ustalił, że pozwany wyremontował dwa pomieszczenia w lokalu, z których jedno stanowiło pomieszczenie sali sprzedaży, zaś drugie pomieszczenie zaplecza. Ogólnie został przeprowadzony remont 43,41 m<sup>2</sup> powierzchni z 60,42 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu.

Sąd Rejonowy dalej podnosił, iż Pozwany w zakresie uzgodnień §8 umowy wykonał następujące prace: zdemontowanie na całej powierzchni lokalu podłóg z płytek PCV i podłogi drewnianej oraz wykonanie wylewki betonowej, składającej się z trzech warstw, przełożonych siatką zbrojeniową i czarną folią izolacyjną o łącznej grubości 12 cm, wyłożenie posadzki płytkami terakotowymi, wybudowanie stopnia schodowego w pomieszczeniu zaplecza, rozebranie ściany w pomieszczeniu zaplecza, uzupełnienie ściany przy pomieszczeniu wc, odbicie i uzupełnienie tynków w narożnikach w sali sprzedaży i na zapleczu, zerwanie starych tapet w sali sprzedaży i na zapleczu, położenie tynków dekoracyjnych wewnętrznych, docieplenie ościeży drzwi wejściowych styropianem metodą lekką, cokoliki przy posadzkach, strop podwieszany z płyt kartonowo-gipsowych na ruszcie drewnianym w sali sprzedaży i pomieszczeniu zaplecza, okładziny z płyt kartonowo-gipsowych na ruszcie drewnianym w sali sprzedaży i pomieszczeniu zaplecza, malowanie ścian, wymiana drzwi wewnętrznych, montaż wypustów elektrycznych, wykonanie wyłączników, gniazd wtykowych, montaż opraw oświetleniowych żarowych, montaż muszli ustępowej.

Natomiast prace nie mieszczące się w zakresie uzgodnień §8 umowy obejmowały: wymianę słupa drewnianego w ścianie zaplecza, wymianę drzwi zewnętrznych, przetarcie tynków zewnętrznych, ułożenie styropianu pod ocieplenie ściany w pomieszczeniu magazynowym, wymianę okna w pomieszczeniu magazynowym.

Sąd Rejonowy zaznaczył, iż powodowie wnieśli zarzuty do opinii biegłego podnosząc, iż lokal został powodom wydany w stanie znacznie pogorszonym w stosunku do stanu, za jaki zapłacili państwu K., jako zbywcom. Obciążenie powodów kwotą oszacowanych nakładów spowodowałyby, że zostaliby oni podwójnie obciążeni tymi nakładami. Ponadto zdaniem powodów kwota nakładów została niewłaściwie zawyżona o wartość podatku Vat, który został rozliczony przez pozwanego. Zdaniem powodów biegły niewłaściwie przyjął, iż zerwanie tapet, docieplenie ościeżnic drzwi wejściowych styropianem, wykonanie podkładu betonowego pod posadzki, zastosowanie siatki oraz zwykłej folii izolacyjnej pod posadzki, wykonanie okładzin z płyt kartonowo – gipsowych na ruszcie drewnianym w pomieszczeniu zaplecza oraz wymiana drzwi wewnętrznych, mieściło się w zakresie prac określonych w § 8 umowy, zaś pozwany nie udowodnił, że takie prace wykonywał i że uzyskał na nie zgodę od wynajmujących. Powodowie podnieśli, iż pozwany nie udowodnił, że wykonał wylewkę betonową o grubości 12 cm i że taka wylewka była konieczna. Zdaniem powodów wystarczającą grubością wylewki byłaby 3-4 centymetrowa. Powodowie podnieśli, iż nie jest możliwe, iż pozwany użył zwykłej folii izolacyjnej przy wykonywaniu posadzki, gdyż ich zdaniem beton odlepiłby się od takiej folii. Według powodów biegły zawyżył wartość nakładów na wykonanie posadzki terakotowej określając ją na kwotę 114,33 zł za m<sup>2</sup>,

podczas gdy cena położonych płytek w ocenie powodów mieściła się w kwocie 11-13 zł za m<sup>2</sup>. Powodowie podnieśli, że opinia powinna zawierać określenie wszystkich składników, składających się na końcowy koszt wymienionej pozycji remontowej tj. jednostka miary, norma, cena, robocizna, materiały i inne w tym w szczególności zysk. Ponadto powodowie stwierdzili, iż opinia jest nieobiektywna, gdyż biegły oszacował koszt nakładów na kwotę dokładnie taką samą, jak pozwany na rozprawie.

Przy czym Sąd Rejonowy nie podzielił zdania powodów w zakresie stawianych przez nich opinii biegłego zarzutów. Należy podkreślić, iż wszystkie prace wewnątrz lokalu, które zostały wykonane przez pozwanego mieszczą się w zakresie inwestycji opisanych w §8 umowy z wyjątkiem prac elektrycznych związanych z wykonaniem nowych gniazdek i wyłączników. Niemniej jednak oceniając cel zawarcia umowy najmu i uzgodnienia stron, zawierających tę umowę nie sposób pominąć, iż strony uzgodniły, iż pozwany będzie uprawniony do zmiany układu wnętrza lokalu, w celu przystosowania go do prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej. Nie sposób również przyjąć, iż pozwany wykonał więcej gniazdek

i wyłączników elektrycznych aniżeli było mu to niezbędne do prowadzenia działalności. Pozwany uprawniony był do trwałej przebudowy układu wnętrza i wymiany podłóg. Sąd Rejonowy przyjął, iż w zakresie tych prac mieści się zerwanie podłóg i wykonanie wylewki betonowej, położenie terakoty, zerwanie starych tapet, których istnienie na starych ścianach zostało udokumentowane na zdjęciach, przedłożonych do akt, rozebranie ścianek i postawienie nowych ścianek na stelażach drewnianych o konstrukcji kartonowo – gipsowej, wstawienie drzwi wewnętrznych, ocieplenie ościeżnic drzwi zewnętrznych, co mieści się w standardzie wykończenia wnętrza, wstawienie parapetów wewnętrznych, położenie tynków dekoracyjnych wewnętrznych itd. U. się do zarzutów powodów biegły dokładnie wyjaśnił, iż wartość nakładów remontowych nie zawiera wliczenia podatku Vat, a zatem dla jej obliczenia jest bez znaczenia czy pozwany odliczył ten podatek od dochodu czy też nie. Przy czym na marginesie z zeznań pozwanego wynika, iż nie odliczał podatku Vat zapłaconego przy zakupie materiałów.

Sąd Rejonowy przytoczył treść art. 675. § 1 kc, w myśl którego po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie nie pogorszonym; jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania i wskazał, że w protokole zdawczo odbiorczym z dnia 15.01.2011 r. strony dokładnie opisały stan lokalu. Zostało zaznaczone, że pomieszczenie sali sprzedaży i zaplecza wymaga malowania, co wynika z normalnego użytkowania lokalu. Ponadto zostało zaznaczone, że przejmujący nie stwierdzili celowych uszkodzeń przedmiotowych pomieszczeń. Sąd zatem nie dał wiary świadkowi Ł. K., który wykonywał prace remontowe po przejęciu lokalu na zlecenie powodów, że lokal był w złym stanie, a prace budowlane wykonane niezgodnie z zasadami sztuki budowlanej, w szczególności iż ściany w pomieszczeniu zaplecza z płyt kartonowo – gipsowych były krzywe i wymagały położenia glazury, zaś płytki terakotowe starte co wymagało położenia na nie wykładziny.

Sąd Rejonowy dalej wskazywał, iż z uwagi na okoliczność, iż umowa najmu wymagała zgody w formie pisemnej do wykonania nakładów innych aniżeli enumeratywnie wymienione w umowie, zaś pozwany takiej zgody nie uzyskał, rozliczenia nakładów o wartości przewyższającej 26000 zł, a więc nie mieszczących się w ustaleniach z §8 umowy, pozwany mógł dochodzić jedynie od zbywców lokalu, ponieważ nakłady te były wykonane w czasie, gdy właścicielami lokalu byli L. i G. K. (2). Jak wynika z wykładni przepisu art. 678§1 kc najemca, który dokonał przed zbyciem przez wynajmującego przedmiotu najmu koniecznych napraw (art. 663 k.c.) lub innych napraw obciążających wynajmującego, nie może roszczeń z tego tytułu dochodzić od nabywcy. (tak SN w wyroku z 5 czerwca 1986 r., IV CR 137/86, OSNC 1987, nr 9, poz. 142; podobnie SN w wyroku z 4 listopada 2004 r., V CK 208/04, niepubl.; zob. też wyrok SN z 12 kwietnia 2000 r., IV CKN 23/00, LEX nr 151572).

Sąd Rejonowy dalej podkreślał, iż nie można natomiast zgodzić się ze stanowiskiem powodów, że w związku z uregulowaniem w §21 umowy odpowiedzialności zbywców z tytułu rozliczenia się za nakłady pozwanego i ustalenia kary umownej w przypadku wcześniejszego zbycia lokalu aniżeli przed okresem, na który umowa została zawarta, pozwany mógł dochodzić swoich roszczeń z tego tytułu jedynie od państwa K.. Zapis §21 dotyczył jedynie stosunku zobowiązaniowego pozwanego i zbywców lokalu i nie może służyć jako zarzut powodów umożliwiający im wybiórcze respektowanie warunków umowy. Powodowie znali treść umowy najmu i powinni liczyć się ze swoimi obowiązkami

w stosunku do pozwanego w sytuacji wstąpienia w uregulowany stosunek najmu. Powinni zatem zadbać, aby po odpowiednio skalkulowanej cenie nabyć przedmiotowy lokal.

Sąd Rejonowy wskazał niemniej jednak, że pozwany był obowiązany od września 2008 r. płacić powodom odpowiednio obniżony czynsz najmu za lokal z uwzględnieniem wartości poczynionych na lokal nakładów. I tak przez okres kolejnych 26 miesięcy tj. do listopada 2010 r. pozwany powinien do 10-go każdego miesiąca uiszczać kwotę 1000 zł czynszu, zaś od listopada do stycznia 2011 r. kwotę 2000 zł. Należy zatem uznać, że pozwany do chwili wydania lokalu zalegał w stosunku do powodów z łączną kwotą 33000 zł z tytułu czynszu najmu za okres od września 2008 r. do stycznia 2011 r.

W przedmiotowej sprawie zdaniem Sądu Rejonowego, nie ma znaczenia, że powodowie zmienili jednostronnie warunki umowy najmu zabraniając w maju 2008 r. pozwanego wykonywania dalszych remontów lokalu oraz, że pozwany wielokrotnie wzywał powodów do przystąpienia do dalszego remontu lokalu. Co prawda lokal nie był w całości przystosowany do prowadzenia działalności gospodarczej przez pozwanego, z uwagi na okoliczność, iż ok. 20m<sup>2</sup> nie zostało w ogóle przystosowane do użytku. Brak było również centralnego ogrzewania, którego pozwany nie zdążył wykonać pomimo uzgodnień w tym zakresie w umowie. Powodowie nie ustosunkowali się do żądania pozwanego, dotyczącego obniżenia czynszu za lokal. Należy zatem uznać, iż tego rodzaju sytuacja stanowiła podstawę do wcześniejszego wypowiedzenia umowy przez pozwanego i żądania rozliczenia nakładów. Jednakże jeżeli wbrew stanowisku powodów pozwany nadal korzystał z lokalu i nie zainicjował wcześniejszego rozwiązania umowy, należy przyjąć, iż obowiązywały go do końca trwania stosunku zobowiązaniowego ustalone w umowie warunki.

Z uwagi na powyższe Sąd I instancji zasądził od pozwanego solidarnie na rzecz powodów kwotę 33000 zł. Ponadto Sąd Rejonowy zasądził odsetki ustawowe od kwot po 1000 zł liczonych od 11-go kolejnego miesiąca poczynając od września 2008 r. do października 2010 r. oraz od kwot 2000 zł od listopada 2010 r. do stycznia 2011 r. zgodnie z przepisem art. 481 § 1i 2 kc. W pozostałym zakresie powództwo oddalił. O kosztach procesu sąd orzekł na zasadzie stosunkowego rozdzielenia art. 100 kpc.

Powyższe rozstrzygnięcie apelacja zaskarżyła strona powodowa zaskarżonemu wyrokowi zarzucając:

1. Naruszenie prawa materialnego przez błędną jego wykładnię a w konsekwencji, niewłaściwe zastosowanie.
2. Sprzeczność istotnych ustaleń z treścią zebranego w sprawie materiału, w tym w szczególności z zapisem zawartym w par. 21 umowy najmu oraz dowodami wpłat 3.000zł, ze skutkiem, że zaskarżony wyrok jest rażąco sprzeczny z zapisami umowy, zebrany w sprawie materiałem dowodowym, orzecnictwem Sądu Najwyższego oraz normami i zasadami współżycia społecznego.

Apelujący wskazali, iż Sąd I instancji wyłącznie z sobie znanych powodów, nie zasądził od pozwanego na rzecz powodów kwoty 1000zł z tytułu obowiązku zapłaty czynszu najmu za połowę lutego 2011r., pomimo, że pełnomocnik powoda pismem procesowym z dnia 23.10.2012r., poszerzył powództwo w ten sposób, że wniósł o wydanie pozwanemu H. N. nakazu zapłaty czynszu w kwocie 1000zł (jednego tysiąca złotych), także za połowę miesiąca lutego 2011 roku wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od 11 lutego 2011 roku do dnia zapłaty odpowiednio to powództwo uzasadniając.

Apelujący wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku w ten sposób, że zasądzenie od pozwanego H. N. na rzecz powodów G. K. (1) i A. K. kwotę 63.000,00 wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od kwot:

od kwoty 2000zł od 11 .07.2008r do dnia zapłaty

od kwoty 2000zł od 11.08.2008r do dnia zapłaty

od kwoty 2000zł od 11.09.2008r do dnia zapłaty



od kwoty 2000zł od 11.10.2008r do dnia zapłaty  
od kwoty 2000zł od 11.11.2008r do dnia zapłaty  
od kwoty 2000zł od 11.12.2008r do dnia zapłaty  
od kwoty 2000zł od 11.01.2009r do dnia zapłaty  
od kwoty 2000zł od 11.02.2009r do dnia zapłaty  
od kwoty 2000zł od 11.03.2009r do dnia zapłaty  
od kwoty 2000zł od 11.04.2009r do dnia zapłaty  
od kwoty 2000zł od 11.05.2009r do dnia zapłaty  
od kwoty 2000zł od 11.06.2009r do dnia zapłaty  
od kwoty 2000zł od 11.07.2009r do dnia zapłaty  
od kwoty 2000zł od 11.08.2009r do dnia zapłaty  
od kwoty 2000zł od 11.09.2009r do dnia zapłaty  
od kwoty 2000zł od 11.10.2009r do dnia zapłaty  
od kwoty 2000zł od 11.11.2009r do dnia zapłaty  
od kwoty 2000zł od 11.12.2009r do dnia zapłaty  
od kwoty 2000zł od 01.01.2010r do dnia zapłaty  
od kwoty 2000zł od 11.02.2010r do dnia zapłaty  
od kwoty 2000zł od 11.03.2010r do dnia zapłaty  
od kwoty 2000zł od 11.04.2010r do dnia zapłaty  
od kwoty 2000zł od 11.05.2010r do dnia zapłaty  
od kwoty 2000zł od 11.06.2010r do dnia zapłaty  
od kwoty 2000zł od 11.07.2010r do dnia zapłaty  
od kwoty 2000zł od 11.08.2010r do dnia zapłaty  
od kwoty 2000zł od 11.09.2010r do dnia zapłaty  
od kwoty 2000zł od 11.10.2010r do dnia zapłaty  
od kwoty 2000zł od 11.11.2010r do dnia zapłaty  
od kwoty 2000zł od 11.12.2010r do dnia zapłaty  
od kwoty 2000zł od 11.01.2010r do dnia zapłaty  
od kwoty 1000zł od 11.02.2010r do dnia zapłaty

lub ewentualne uchylene zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Nadto wnieśli o zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów całości kosztów postępowania sądowego w I i II instancji, to jest (...), 08 za I instancję i 1550zł za II instancję.

W uzasadnieniu apelujący podkreślili, iż pozwany koniecznych napraw najmowanego lokalu dokonał przed zbyciem przez wynajmującego przedmiotu najmu. W tych okolicznościach Sąd I instancji w swoim rozstrzygnięciu winien orzec zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego 05.06.1986 IV CR 137/86 OSNCP 1987/9/142, który orzekł, że najemca, który dokonał - przed zbyciem przez wynajmującego przedmiotu najmu — koniecznych napraw (art. 663 Kodeksu Cywilnego) lub innych napraw obciążających wynajmującego nie może roszczeń z tego tytułu dochodzić od nabywcy. Tymczasem zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy kwestię możliwości najemcy w sprawie dochodzenia roszczeń od nabywcy lokalu z tytułu dokonania koniecznych napraw w czasie, gdy wynajmującym był zbywca lokalu rozstrzygnął całkowicie odmiennie, albowiem uzależnił ją nie od czasu wykonania, przez najemcę, koniecznych napraw, jak to w swoim wyroku orzekł Sąd Najwyższy, lecz wyłącznie od tego, czy najemca miał, czy nie miał zgody wynajmującego na wykonanie takich napraw.

Dalej apelujący wskazali, iż zgromadzony w sprawie materiał dowodowy niepodważalnie dowodzi, że strony umowy Państwa K., jako wynajmujących i Pana H. N. (pozwanego), jako najemcę łączy stosunek zobowiązaniowy, wynikający ze zbycia przed zakończeniem umowy najmu polegający na tym, że w przypadku zbycia lokalu przez wynajmującego przed zakończeniem umowy najmu, wynajmujący zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz najemcy kary umownej w wysokości aktualnego rocznego czynszu oraz zwrotu poniesionych nakładów. Pełny, a nie wybiórczy, jak to określił Sąd I instancji zapis 21 umowy najmu zawartej w dniu 28 czerwca 2007r., pomiędzy L. i G. K. (2), jako wynajmującym, który zbył lokal znacznie, bo ponad 9 lat przed zakończeniem umówionego okresu najmu, a H. N., jako najemcą. Apelujący dalej podnosili, iż oczywistym jest, że w takiej sytuacji prawnej adresatem roszczeń pozwanego o zapłatę kary umownej oraz zwrotu poniesionych nakładów, jest wyłącznie ten podmiot który umową najmu do takiej zapłaty się zobowiązał. W przedmiotowej sprawie z całą pewnością takim podmiotem są Państwo K., jako zbywcy najmowanego lokalu, powodowie.

Apelujący podnieśli, że ustalenia Sądu I instancji, iż tytułem zapłaty za czynsz pozwany w dniu 16.08.2007r., dokonał wpłaty kwoty 2000zł oraz, że na poczet czynszu za najem lokalu użytkowego za miesiąc sierpień 2008r., zapłacił kwotę 1000zł jest sprzeczne z zebrany w sprawie materiałem dowodowym albowiem z materiału dowodowego jednoznacznie wynika, że zapłata przez pozwanego na rzecz Przedsiębiorstwa Produkcyjnego (...) P. K. (2) w P., to nie zapłata czynszu, lecz spłata długu Pana K., który powstał na długo, bo ponad rok przed zawarciem umowy najmu, tj. w dniu 22.06.2006 roku.

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

Apelacja w przeważającej części okazała się uzasadniona.

W ocenie Sądu Odwoławczego istotą sporu oddanego pod rozagę Sądu była ocena charakteru nakładów dokonanych przez pozwanego w wynajmowanym lokalu do chwili przeniesienia prawa własności przedmiotu najmu na powodów. Prawidłowe zakwalifikowanie bowiem tych ulepszeń, co zupełnie zostało pominięte przez Sąd Rejonowy, pozwoli w pierwszym rzędzie ustalić zobowiązanego do ich zwrotu i w konsekwencji ocenić prawidłowość zarzutów apelujących.

Sąd Okręgowy rozpoczął zatem od kwalifikacji prac remontowych dokonanych przez pozwanego, przez pryzmat art. 663 kc, art. 676 kc i w końcu art. 662 kc przyjmując, iż ten ostatni przepis winien stanowić punkt wyjścia dla oceny żądania powodów, a w szczególności stanowiska pozwanego.

Rozpoczynając rozważania od rysu teoretycznego zaznaczyć zatem należy, iż nakładami koniecznymi będą wydatki, których celem jest utrzymanie normalnego stanu rzeczy umożliwiającego normalne z niej korzystanie. A zatem nakłady konieczne zmierzają do utrzymania, zachowania istniejącej i określonej substancji rzeczy - przykładowo chociażby wynajętego lokalu. Nakłady poczynione w innym celu pozostają poza granicami nakładów koniecznych. W

obrębie tego ostatniego pojęcia wyróżnia się, mimo braku takiego podziału w ustawie, nakłady użyteczne i zbytkowe. Jak wskazał Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 13 kwietnia 1983 r. IV CR 67/83 nakładami koniecznymi są takie nakłady, których celem jest utrzymanie rzeczy w stanie zdolnym do normalnego korzystania z tej rzeczy, np. remonty bieżące czy kapitalne, a nakładami użytecznymi - takie, które zmierzają do ulepszenia rzeczy np. inwestycyjne. Z kolei za nakłady zbytkowe uważa się nakłady, które czynione są wyłącznie w celu zaspokojenia potrzeb estetycznych osoby dokonującej tych nakładów.

Oceniając stan faktyczny i prawny ukształtowany w niniejszej sprawie nie można jednak zapominać o treści art. 662 § 1 kc. Zgodnie bowiem z powyższym przepisem wynajmujący powinien wydać najemcy rzecz w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać ją w takim stanie przez czas trwania umowy.

W realiach przedmiotowej sprawy szczególnego zatem znaczenia nabiera termin „w stanie przydatnym do umówionego użytku”.

Jak wynika z postanowień umowy łączącej pozwanego H. N. z poprzednikami prawnymi powodów – G. i L. K. przedmiotem najmu był lokal użytkowy w stanie technicznym wymagającym gruntownego remontu, bez którego lokal nie nadawał się do użytku. W § 8 umowy wskazano, iż wynajmujący wyraża zgodę na dokonanie przez najemcę w będącym przedmiotem najmu lokalu inwestycji, bez których lokal nie nadaje się do użytku:

- obniżenie sufitu na stelażu metalowym plus płyty kartonowo gipsowe,
- wykonanie nowych tynków,
- wykonanie węzła sanitarnego,
- wykonanie przyłącza gazowego,
- wykonanie centralnego ogrzewania,
- naprawa lub wymiana podłóg,
- trwała przebudowa układu wnętrza,
- malowanie
- inne wg protokołu przekazania lokalu i aneksów do umowy.

Poczynienie wyżej wskazanych, ale i innych nakładów celem doprowadzenia przedmiotu najmu do stanu przydatnego do umówionego użytku – prowadzenia działalności gospodarczej – w świetle dowodów zgromadzonych przed sądem I instancji nie budzi wątpliwości. Obrazują ten fakt chociażby przedstawione zdjęcia. Jak wynika z opinii biegłego pozwany przeprowadził prace remontowe polegające na zdemontowaniu na całej powierzchni lokalu podłóg z płytek PCV i podłogi drewnianej oraz wykonaniu wylewki betonowej, składającej się z trzech warstw, położonych siatką zbrojeniową i czarną folią izolacyjną o łącznej grubości 12 cm, wyłożeniu posadzki płytkami terakotowymi, wybudowaniu stopnia schodowego w pomieszczeniu zaplecza, rozebraniu ścian w pomieszczeniu zaplecza, uzupełnieniu ścian przy pomieszczeniu wc, odbiciu i uzupełnieniu tynków w narożnikach w sali sprzedaży i na zapleczu, zerwaniu starych tapet w sali sprzedaży i na zapleczu, położeniu tynków dekoracyjnych wewnętrznych, dociepleniu ościeży drzwi wejściowych styropianem metodą lekką, wykonaniu cokolików przy posadzkach, stropu podwieszanego z płyt kartonowo-gipsowych na ruszcie drewnianym w sali sprzedaży i pomieszczeniu zaplecza, okładziny z płyt kartonowo-gipsowych na ruszcie drewnianym w sali sprzedaży i pomieszczeniu zaplecza, malowaniu ścian, wymianie drzwi wewnętrznych, montażu wypustów elektrycznych, wykonaniu wyłączników, gniazd wtykowych, montażu opraw oświetleniowych żarowych, montażu muszli ustępowej.

Zdaniem Sądu Okręgowego powyższych prac nie sposób uznać za naprawy konieczne o jakich traktuje art. 663 kc ani tym bardziej nakłady inwestycyjne. Jak już wyżej zaznaczono istotą nakładów koniecznych, a tym bardziej nakładów

inwestycyjnych – jest w pierwszym przypadku utrzymanie istniejącej jakości rzeczy, ale jakości odpowiadającej przydatności do umówionego użytku, w drugim zaś zwiększenie jakości rzeczy - ale ponownie - jakości odpowiadającej normalnym standardom przydatności do umówionego użytku.

W przedmiotowej sprawie jednakże stan techniczny lokalu w chwili wydawania go najemcy – pozwanemu przez wcześniejszych wynajmujących G. i L. K. – w żadnej mierze nie nadawał się do umówionego użytku. O możliwości postrzegania pewnych prac jako napraw koniecznych można będzie mówić dopiero po doprowadzeniu i wydaniu, zgodnie z art. 662 kc, rzeczy w stanie przydatnym do umówionego użytku.

Pozwany zatem czyniąc nakłady jak wyżej wskazane, bez względu na zachowanie trybu wskazanego w art. 663 kc, czy legitymowanie się zgodą wynajmującego - wykonał prace remontowe obciążające wynajmującego.

Kolejną kwestią wymagającą rozważenia jest zatem okoliczność czy obowiązek zapłaty za poczynione prace przeszedł na nabywców prawa najmu – powodów G. i A. K..

Otóż w myśl art. 678 § 1 kc w razie zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu nabywca wstępuje w stosunek najmu na miejsce zbywcy (...). Rozważanie w tym miejscu wymaga zatem kwestia czy wstępuje we wszystkie prawa i obowiązki łączące się z powyższym prawem.

Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 4 listopada 2004 r. Sygn. akt V CK 208/04 wyraził ważki pogląd, iż przepis art. 678 § 1 k.c. jest jedynie podstawą podmiotowego przekształcenia stosunku najmu bez modyfikacji pierwotnej jego treści. Skutki wstąpienia nabywcy przedmiotu najmu nie obejmują więc zasadniczo roszczeń stron dotychczasowego stosunku najmu powstałych przed chwilą nabycia przedmiotu najmu, a których źródłem powstania nie jest treść stosunku najmu, lecz wola ustawodawcy wyrażona w przepisach prawa i związana z wystąpieniem określonych w nich zdarzeń. Wobec powyższego, najemca, który dokonał - przed zbyciem przedmiotu najmu przez pierwszego wynajmującego - napraw obciążających wynajmującego, nie może roszczeń z tego tytułu dochodzić od nabywcy przedmiotu najmu. W wyroku z dnia 05 czerwca 1986 r. Sygn. akt IV XR 137/86 Sąd Najwyższy orzekł, iż najemca, który dokonał - przed zbyciem przez wynajmującego przedmiotu najmu - koniecznych napraw (art. 663 k.c.) lub innych napraw obciążających wynajmującego, nie może roszczeń z tego tytułu dochodzić od nabywcy. To samo dotyczy roszczeń odszkodowawczych najemcy za czas przed zbyciem. Nie przechodzą także na nabywcę roszczenia odszkodowawcze zbywcy do najemcy.

Zdaniem Sądu Okręgowego zatem, o możliwości ewentualnego żądania zwrotu nakładów od G. i L. K. nie zaś powodów przemawia fakt, iż pozwany dokonał prac po pierwsze obciążających wynajmującego w myśl art. 662 kc, nadto remont przeprowadził przed przeniesieniem prawa własności lokalu na powodów. Konieczność odwołania się do regulacji ustawowych w tym względzie, nie zaś postanowień umowy w tym § 8 podyktowana jest również dalszą treścią łączącą pozwanego z G. i L. K. umowy, gdzie strony zabezpieczając się przed sytuacją jak przedmiotowa przewidziały iż : „ w przypadku zbycia lokalu przez Wynajmującego przed zakończeniem umowy najmu, Wynajmujący zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Najemcy kary umownej w wysokości aktualnego rocznego czynszu oraz zwrotu poniesionych nakładów.”

W tych okolicznościach zatem oddalenie powództwa poprzez uwzględnienie uprawnienia pozwanego do płacenia czynszu dzierżawnego w obniżonej stawce nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy zmienił zatem zaskarżone orzeczenie w ten sposób, że zasądził od pozwanego na rzecz powodów dalszą kwotę 31 000 zł z odsetkami liczonymi od daty zapadalności płatności poszczególnej raty czynszu najmu tj. od dnia następującego po dniu płatności.

Przy czym Sąd Okręgowy podzielił wywody apelującego, iż nie sposób tytułem czynszu najmu za okres od 01.08.2007 r. do 31.07.2008 r. zaliczyć innych kwot niż tylko 18 000 zł. Zapłacenie bowiem innych zobowiązań ówczesnego wynajmującego, bez szczegółowego wskazania, iż dotyczą one płatności z tytułu rat czynszu najmu – a w sytuacji gdy dotyczą czynszu najmu za miesiące, w których dłużnicy realizowanego przez pozwanego długu nie byli już

wynajmującymi (lipiec - 2000 zł i sierpień 2008 r. - 1000 zł) – nie może być odczytywane jako realizacja zobowiązań z tytułu czynszu najmu wobec powodów.

W tych okolicznościach Sąd Okręgowy zasądził dodatkową kwotę z tytułu czynszu najmu za miesiąc lipiec i sierpień w kwocie po 2000 zł z odsetkami od dnia następującego po umówionym dniu zapłaty. Nadto rację należy przyznać apelującemu, iż z uwagi na zakończenie umowy najmu w dniu 15.02.2011 r. zasadnie mogą dochodzić zapłaty czynszu za ten okres, co też powodowało przyznanie kwoty 1000 zł z odsetkami od dnia 11.02.2011 r.

Mając na uwadze powyższe na mocy art. 386 § 1 kpc należało orzec jak w sentencji.

Z uwagi na modyfikację rozstrzygnięcia Sądu I instancji stosownej zmianie podlegało rozstrzygnięcie o kosztach procesu. Sąd Okręgowy przyjął bowiem, iż powodowie wygrali niniejszy proces w przeważającej części, skoro zatem powodowie ponieśli koszty w wysokości 4886,08 zł, to zgodnie z art. 98 k.p.c. w całości koszty te winien im zwrócić pozwany.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na zasadzie art. 98 kpc przyjmując, iż na ich wysokość składa się opłata od apelacji w wysokości 1550 zł.