Sygn. akt I ACa 1561/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 stycznia 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	***SSA Jan Kremer (spr.)***
Sędziowie:	***SSA Elżbieta Uznańska*** ***SSO del. Elżbieta Bednarczuk***
Protokolant:	st.sekr.sądowy Katarzyna Wilczura

po rozpoznaniu w dniu 29 stycznia 2015 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa E. S. i A. W. będących także spadkobierczyniami E. W.

przeciwko R. B.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 29 stycznia 2014 r. sygn. akt I C 723/11

1. oddala apelację;

2. zasądza od pozwanego na rzecz powódek solidarnie kwotę 2 700zł (dwa tysiące siedemset złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

I ACa 1561 14

UZASADNIENIE

Powodowie A. W., E. S. i E. W. wnieśli o zasądzenie od pozwanego R. B. kwoty 190 345,18 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 25 marca 2011 r. do dnia zapłaty. Wnieśli również o zasądzenie kosztów procesu. Pozew wniesiono w dniu 25 marca 2011 r.

Żądanie uzasadnili tym, że w dniu 18 marca 2010 r. zawarli z pozwanym umowę najmu lokalu położonego w K. przy ul. (...) o powierzchni 111,7 m^2 położonego na parterze z przeznaczeniem na prowadzenie w tym lokalu działalności gastronomiczno-handlowej. Umowa została zawarta na 10 lat. Powodowie wskazali, że pozwany od początku trwania umowy dopuszczał się naruszania warunków umowy: popadł w zwłokę w płatnościach czynszowych, zwłokę w zapłacie

kaucji umownej oraz samowolnie, bez zgody wynajmujących dokonywał przeróbek w wynajmowanej nieruchomości. Pozwany zaprzestał płacenie czynszu od listopada 2010 r., a jego zaległości czynszowe wraz odsetkami zamykają się w kwocie 190 345, 18 zł.

Pozwany R. B. wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów postępowania.

Pozwany wskazał, że podstawowym celem gospodarczym zawartej między stronami w dniu 18 marca 2010 r. umowy najmu było prowadzenie działalności gastronomiczno-handlowej, polegającej na sprzedaży napojów zimnych i gorących (w tym napojów alkoholowych), lodów, naleśników, kebabów, ciast oraz gofrów. Zaprzeczył, by poczynając od dnia objęcia przedmiotu najmu w posiadanie dopuszczał się naruszenia warunków umowy, wskazując, że to powodowie w sposób uporczywy i celowy nie wykonywali obowiązków wynajmującego w sposób należyty, gdyż po podpisaniu umowy i rozpoczęciu przez pozwanego działalności w wynajmowanym lokalu powodowie bezzasadnie odmówili udzielenia zgody na podawanie napojów alkoholowych w lokalu, narażając pozwanego na szkodę w postaci utraconych korzyści ze sprzedaży takich napojów. Pozwany wskazał ponadto, że poczynił bardzo wysokie nakłady konieczne i użytkowe w wynajmowanym lokalu, licząc na długotrwałe używanie lokalu na podstawie zawartej umowy najmu, w celu dostosowania lokalu do potrzeb prowadzonej działalności.

Wprawdzie w umowie najmu ((...) umowy) strony postanowiły, że wszelkie ulepszenia i nakłady przechodzą na własność wynajmującego bez zwrotu wydatków na rzecz najemcy, jednak pozwany zgodził się na te warunki, gdyż umowa została zawarta na 10 lat, liczył na kompensatę poczynionych nakładów z zysków osiąganych w związku z prowadzoną działalnością w przedmiotowym lokalu. Pozwany wskazał, że doszło do bezpodstawnego wzbogacenia się powodów o nakłady poczynione na przedmiot najmu przez pozwanego.

Pozwany podniósł zarzut nadużycia prawa podmiotowego przez powodów, gdyż powodowie utrudniając najemcy prowadzenie działalności gastronomiczno-handlowej korzystali ze swego prawa wynajmującego w sposób sprzeczny ze społeczno- gospodarczym przeznaczeniem takiego prawa oraz zasadami współżycia społecznego, zarzut braku legitymacji czynnej powodów, zarzut braku współdziałania powodów z pozwanym i uniemożliwienie osiągnięcie przez pozwanego celu gospodarczego.

W piśmie z dnia 2 stycznia 2012 r. pozwany podniósł zarzut potrącenia wierzytelności przysługujących pozwanemu względem powodów obejmującej: kwotę 58.000 zł wpłaconej na rzecz powodów tytułem kaucji umownej oraz kwoty 391 570 zł tytułem zwrotu nakładów i kosztów prac adaptacyjnych oraz wykończeniowych, poczynionych na wynajmowany lokal przez pozwanego, a które zostały dokonane przez najemcę w związku z rozpoczęciem w tym lokalu działalności gospodarczej oraz podpisaniem umowy na okres 10 lat. Pozwany wskazał, że w związku z przedterminowym rozwiązaniem umowy najmu przez wynajmujących, a także mając na uwadze uporczywe niewykonywanie przez powodów obowiązków wynajmującego, a w szczególności brak udzielenia zgody pozwanemu na sprzedaż alkoholu, po stronie pozwanego powstało roszczenie o zwrot nakładów i kosztów adaptacyjnych. Brak zwrotu żądanej kwoty na rzecz pozwanego spowoduje bezpodstawne wzbogacenie powodów o wysokie nakłady na lokal, a takie zachowanie powodów należy ocenić jako sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

W piśmie z dnia 14 marca 2012 r. powodowie wskazali, że podniesiony przez pozwanego zarzut potrącenia nie zasługuje na uwzględnienie. Na uzasadnienie podali, że zaległości czynszowe pozwanego znacząco przekraczają sumę kaucji, skutkiem czego pozwanemu nie przysługują ani roszczenie o zwrot nakładów poczynionych na lokal powodów, ani roszczenie o zwrot kaucji.

Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 29 stycznia 2014 r. uwzględnił powództwo częściowo, do kwoty 57 747,34 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 26 maja 2011 r., a dalej idące powództwo oddalił, rozliczając nadto koszty postępowania.

Sąd I instancji ustalił, że pozwany R. B. zalega z zapłatą czynszu z tytułu najmu przedmiotowego lokalu handlowo-usługowego za następujący okres: listopad 2010 r., grudzień 2010 r., styczeń 2011 r., luty 2011 r. i marzec 2011 r.

Kaucja w kwocie 58 000 zł., zapłacona w dwóch ratach po 29 000 zł. nie została R. B. zwrócona, jak również nie została zaliczona na poczet zaległości czynszowych pozwanego.

Powodowie nie wzywali R. B. do przywrócenia stanu poprzedniego wynajmowanego przez niego lokalu użytkowego.

Sąd Okręgowy ustalił ponadto, że powodowie A. W., E. S. i E. W. są właścicielami nieruchomości lokalowej o pow. 111, 70 m^2 znajdującej się na parterze budynku położonego w K., przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy dla Krakowa Podgórza w Krakowie, Wydział IV Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...).

W dniu 18 marca 2010 r. powodowie A. W., E. S. i E. W. zawarli z pozwanym R. B. umowę najmu opisanego powyżej lokalu handlowo-usługowego na potrzeby działalności gastronomiczno-handlowej. Umowa została zawarta na okres dziesięciu lat, od dnia wydania przedmiotu najmu co nastąpiło w dniu 22 marca 2010 r.

W § (...) umowy strony postanowiły, że najemca ma prawo do adaptacji lokalu zgodnie ze swoimi potrzebami, po uzyskaniu pisemnej akceptacji wynajmującego, zaś w ust.(...) strony postanowiły, że najemca na własny koszt przygotuje najmowane powierzchnie do prowadzenia działalności oraz uzyska we własnym zakresie i na własny koszt wszelkie zezwolenia i koncesje pozostające w związku z prowadzoną działalnością. Ponadto w umowie ustalono, że prace remontowe i adaptacyjne muszą uzyskać pisemną akceptację wynajmującego, a dodatkowo wszelkie prowadzone prace muszą być zgodne z wymogami prawa budowlanego, wymogami Konserwatora Zabytków i stosownych urzędów, zaś najemca zobowiązany jest uzyskać we własnym zakresie i na własny koszt wszelkie wymagane zezwolenia na wykonywanie prac remontowych ((...) umowy).

Odnośnie czynszu ((...) umowy) strony postanowiły, że pierwszy czynsz najmu jest należny od dnia 15 kwietnia 2010 r. Miesięczny czynsz najmu został ustalony w wysokości 29 000 zł netto do dnia 28 lutego 2011 r., a od 1 marca 2011 r. do 1 marca 2012 r. miesięczny czynsz najmu został ustalony na kwotę 32 000 zł netto, a dodatkowo czynsz przez okres 12 miesięcy będzie powiększony o kwotę 3 000 zł.

Ponadto w(...) umowy strony postanowiły, że wszelkie ulepszenia i nakłady poczynione przez najemcę na przedmiot najmu przechodzą na własność wynajmującego bez zwrotu przez wynajmującego na rzecz najemcy wydatków poczynionych na ten cel.

Jako zabezpieczenie roszczeń wynajmującego o zapłatę czynszu najmu oraz opłat i kar umownych strony ustaliły, że najemca przekaże wynajmującemu w terminie 7 dni od dnia wydania lokalu kaucję w wysokości 29 000 zł, natomiast do 31 sierpnia 2010 r. II ratę w wysokości 29 000 zł (...)umowy). W umowie znalazł się zapis, że kaucja stanowi zabezpieczenie wszelkich płatności i strat powstałych podczas użytkowania lokalu. Kaucja nie jest oprocentowana i podlega zwrotowi na rzecz najemcy nie później niż 30 dni po zakończeniu umowy i całkowitym rozliczeniu się z wynajmującym od ustania stosunku najmu.

Przed zawarciem umowy doszło do spotkania stron tej umowy tj. wynajmujących A. W. i E. S. oraz najemcy R. B. w obecności pracownika biura (...), z którym wcześniej pozwany się kontaktował w sprawie najmu lokalu oraz znajomego pozwanego, prowadzącego działalność w branży gastronomicznej M. Ł.. Spotkanie miało miejsce w lokalu K. na ul. (...), potem strony udały się do przedmiotowego lokalu, by pozwany mógł zapoznać się z jego stanem technicznym i standardem.

R. B. przyniósł ze sobą prospekty związane z prowadzonym profilem działalności gospodarczej, by przedstawić właścicielom lokalu swoją ofertę, w szczególności, jak rodzaj działalności zamierza prowadzić w przedmiotowym lokalu, czym się ogólnie zajmuje, a właścicielki głównie przeglądały asortyment i były zainteresowane tym, jakie są gwarancje rzetelności pozwanego. Pozwany poinformował właścicielki, że zamierza w wynajmowanym lokalu prowadzić cukiernio-kawiarnie, względnie naleśnikarnio-kawiarnię, a z uwagi na znaczną powierzchnię lokalu, w zamyśle pozwanego miała tam powstać ekskluzywna naleśnikarnia, w której chciał również sprzedawać lody, koktajle i desery. Właścicielki lokalu dopytywały się o kwestię sprzedaży alkoholu, zastrzegając, że nie chciałyby, by lokal był miejscem sprzedaży taniego piwa. Pozwany podczas rozmowy wskazał, że jego zamiarem jest stworzenie lokalu

o podobnym charakterze i standardzie i oferowanym asortymencie jak kawiarnia W. na (...) Głównym w K.. R. B. wyjaśnił wówczas, że alkohol jest niezbędny jako dodatek do lodów i deserów, jak również jest wykorzystywany przy przyrządzaniu kawy np. kawy po irlandzku, jak również, że w prowadzonym lokalu zamierza podawać alkohol, jako dodatek do spożywanych posiłków i deserów, podobnie jak ma to miejsce w kawiarni u W. na (...) Głównym. Powódki zaakceptowały asortyment, który pozwany miał zamiar sprzedawać i strony uzgodniły, że alkohol w lokalu będzie sprzedawany, (strony brały taką ewentualność pod

uwagę) po uzyskaniu odpowiednich koncesji. Wszystkie kwestie zostały ustnie szczegółowo uzgodnione. Podczas rozmowy właścicielki lokalu podkreślały, że ulica (...) w K. ma prestiżowy charakter. Strony rozmawiały również na temat planowanego remontu, jakie media są dostępne, a jakie należy doprowadzić, jakie elementy wymagają remontu i wymiany. Wstępnie powódki i pozwany ustalili, że pozwany poniesie koszty remontu, mając gwarancje najmu na 10 lat, zaś powódki były zainteresowane najmem na długi okres.

Lokal został przekazany najemcy R. B. przez wynajmujących, w imieniu których występowała A. Z. w dniu 24 marca 2010 r., sporządzony protokół zdawczo-odbiorczy. Pozwany rozpoczął działalność już w maju 2010 r., poprzez uruchomienie sprzedaży lodów, zaś cały lokal został otwarty w okresie letnim w 2010 r.

Przekazany R. B. lokal był w złym stanie techniczny, był „zrujnowany", były dziury w podłogach, ścianach, a ubikacje miały bardzo zły standard, lokal wymagał kapitalnego remontu. Strony ustaliły, że z tego powodu w pierwszym miesiącu najemca nie będzie płacić czynszu. Pozwany wykonał w lokalu profesjonalną łazienkę dla personelu oraz dla klientów, kanalizację, instalację wodną oraz instalację elektryczną, wykonał podłogi, z wyjątkiem marmurowych płytek w pierwszej sali. Powódki A. W. i E. S. o prowadzonych przez pozwanego R. B. pracach wiedziały i nie zgłaszały zastrzeżeń co do końcowych efektów przeprowadzonego remontu. Strony w tym zakresie nie prowadziły korespondencji w formie oficjalnych pism, powódki wiedziały jaki jest zakres prowadzonych prac, jaki jest nakład finansowy po stronie pozwanego w związku z tymi pracami, początkowo akceptowały taki stan rzeczy. Przed przystąpieniem do użytkowania lokalu, na zlecenie pozwanego R. B. został wykonany gruntowny remont połączony z przebudową lokalu. Prace remontowo-budowlane trwały w zasadzie od kwietnia 2010 r. do października 2010 r., jednak prace były prowadzone bez wymaganej zgody Urzędu Miasta K. – Wydziału Architektury, jak również bez zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Strony uzgodniły, że remont będzie prowadzony w ten sposób, że budynek został zasłonięty z zewnątrz folią, by nie było widać, jakie prace są prowadzone wewnątrz lokalu.

Drewniane okna z tyłu lokalu były stare i zniszczone, były wyposażone w wentylator, pozwany wymienił te okna na plastikowe, pracownik administracji A. Z., reprezentująca właścicielki lokalu, wiedziała o wymianie okien, poleciła je wyrzucić podobnie jak wymienione stare grzejniki żeliwne.

Pozwany wymienił również witrynę z przodu lokalu, miał jednak świadomość, że jest ona dla powódek bardzo ważna, lecz już na początku pozwany zasygnalizował powódkom, że witryna ta nie nadaje się do prowadzonej przez niego działalności, w miejsce poprzedniej witryny zamontowano na koszt pozwanego nową witrynę, która była przystosowana do sprzedaży bezpośrednio z ulicy. Zdemontowana witryna została przewieziona do magazynów pozwanego, jednak podczas transportu została zbita szyba. Pozwany wydając lokal zwrócił powódkom należącą do nich witrynę. Pozwany w ramach remontu wyrzucił dwa stare grzejniki, została doprowadzona instalacja grzewcza, nie było potrzeby montażu nowych grzejników, jak również wystarczająca była instalacja klimatyzacyjna, przewody kominowe zostały uszczelnione, zostały zmienione ścianki działowe według potrzeb najemcy, instalacja wodna również została wymieniona, została odkryta cegła na sklepieniu, w miejsce wcześniej zamontowanego sufitu podwieszanego.

Na zlecenie pozwanego zostało wykonanych szereg prac o charakterze użytecznym i ulepszającym, do których można zaliczyć prace związane z instalacjami tj.: demontaż instalacji stalowo - żeliwnej c.o., demontaż instalacji wodno-kanalizacyjnej, demontaż instalacji elektrycznej z wymianą zasilani głównego i wymianą zabezpieczeń mocy na przyłączu głównym, wykonanie instalacji wodociągowej poza wodomierzem, z doprowadzeniem wody do pomieszczeń wc dla klientów i pracowników, wykonanie kanalizacji z pomieszczeń wc, z podłączeniem do kanalizacji istniejącej, wykonanie nowej instalacji elektrycznej wewnętrznej. Do powyższego zakresu prac o charakterze użytecznym i

ulepszającym można zaliczyć: rozbiórkę ścian działowych murowanych kotłowni, łazienki i toalety, w tym rozbiórkę trzech drzwi wewnętrznych, rozbiórkę ściany z pustaków szklanych, skucie płytek na ścianach w sali konsumpcyjnej, skucie tynku na sklepieniu kolebkowym w S. nr(...) a także odczyszczanie, fugowanie oraz impregnację odkrytych cegieł na sklepieniu. Demontaż dwóch okien drewnianych i montaż okien PCV, z uzupełnieniem tynków ościeży, uzupełnienie tynku w bruzdach instalacyjnych, wykonanie ścianek działowych gipsowo-kartonowych wydzielających pomieszczenia toalety dla klientów, toalety i szatani dla pracowników, w tym posadzki ze wszystkimi warstwami i montaż drzwi z ościeżnicami. W toalecie wykonano płytki ścienne do pełnej wysokości, sufit podwieszany gipsowo-kartonowy z punktami świetlnymi, montaż miski i umywalki ustępowej kompaktowej. W toalecie dla pracowników wykonano płytki na posadzce i fartuch płytek na ścianach przy umywalce, montaż miski i umywalki ustępowej kompaktowej oraz montaż sufitu podwieszanego gipsowo- kartonowego z punktami świetlnymi w sali (...) Rezultaty wszystkich powyższych prac zostały wykorzystane podczas przebudowy i remontu przez obecnego użytkownika lokalu.

Ponadto na zlecenie pozwanego w przedmiotowym lokalu zostały wykonane elementy, które nie zostały wykorzystane przez późniejszego najemcę lokalu, ale miały charakter polepszający lokal i mogły nadal pozostać: posadzki z płytek gresowych w sali konsumpcyjnej i w przejściu pomiędzy salami, gzymsy dekoracyjne z gipso-kartonu z punktami świetlnymi w sali (...) pas dekoracyjnego sufitu podwieszanego z gipso-kartonu z punktami świetlnymi w sali (...) sufit podwieszany z płyt gipsowo-kartonowych z punktami świetlnymi w sali (...)

Do prac mających charakter użyteczny i polepszający lokal nie zaliczono wymiany witryn oraz wykonania klimatyzacji lokalu, gdyż pozwany zabrał ze sobą tą instalację, aranżacji i wykończenia zaplecza bufetu, okładzin istniejących ścian murowanych płytami kartonowo-gipsowymi, malowania pomieszczeń.

Ogólna wartość nakładów o charakterze użytecznym i ulepszających lokal użytkowy , przy uwzględnieniu powierzchni lokalu (...) m^2 wynosi 62 444, 65 zł. netto, a przy uwzględnieniu 23% podatku VAT – wartość ww. nakładów wynosi 74 597,84 zł. brutto (podana w opinii uzupełniającej wartość 84 597, 84 zł. została podana w sposób omyłkowy, a błąd ten miał charakter jedynie oczywistej omyłki rachunkowej i został przez Sąd uwzględniony).

Kiedy została otwarta sala konsumpcyjna, pod koniec lipca 2010 r., pojawiło się wśród klientów zainteresowanie asortymentem alkoholowym, jako dodatkiem do spożywanych dań i wówczas pozwany rozpoczął starania związane z uzyskaniem koncesji na alkohol w prowadzonym lokalu, a w szczególności z uzyskaniem zgody powodów, jako współwłaścicieli wynajmowanego lokalu. W tym celu kierownik lokalu E. M. zwracała się do administratorki lokalu A. Z. o wyrażenie zgody przez właścicieli lokali na sprzedaż alkoholu w przedmiotowym lokalu, wszelkie formalności zostały załatwione, brakowało tylko zgody właścicieli, jednak w prowadzonych rozmowach telefonicznych padały ze strony administratorki odpowiedzi wymijające, która ostatecznie oświadczyła, że właściciele odmawiają wyrażenia takiej zgody. Po uzyskaniu informacji przez pozwanego od kierownika lokalu, że administratorka unika udzielenia kategorycznej odpowiedzi w kwestii koncesji i zgody na alkohol, pozwany zwrócił się bezpośrednio do właścicielek o wyrażenie zgody na alkohol w lokalu, jednak powódki wytknęły mu, że nie reguluje na bieżąco należności z tytułu umowy najmu, w tym nie uiścił kaucji w całości.

Strony ustaliły, że jeśli pozwany wszystko ureguluje, to zostanie ze strony powódek rozważona kwestia zgody na alkohol. R. B. nie zwracał się do właścicieli w formie pisemnej o wyrażenie zgody na sprzedaż alkoholu w lokalu. W późniejszym okresie pojawiły się ze strony właścicielek zastrzeżenia co do aranżacji wnętrz, braku zgody konserwatora zabytków co do prowadzonych prac oraz zastrzeżenia, jak i do rozmieszczenia i wyglądu reklam umieszczonych w frontowej części lokalu, powódkom nie podobała się w szczególności replika loda rożka, stojąca przed wejściem do lokalu. Pozwany przymocował tablice reklamowe do ściany kamienicy oraz postawił reklamy stojące tzw. „potykacze", co również spotkało się ze sprzeciwem powódek, które nie wyrażały zgody, by lokal znajdujący się przy tak prestiżowej ulicy, przy dawnym trakcie królewskim, miał taki wygląd, zwracały się o usuniecie niektórych reklam z fasady budynku. Od początku trwania umowy stosunku między stronami nie układały się dobrze, z jednej strony pozwany zalegał z opłatami za czynsz, nie zapłacił w terminie drugiej raty kaucji do 15 sierpnia 2010 r., nie zapłacił czynszu za wrzesień i październik, co powodowało, że nieporozumienia między stronami stopniowo narastały, stosunki między właścicielami lokalu a najemcą z czasem pogorszały się do tego stopnia, że powódki zwróciły się do adwokata o pomoc

w zaistniałej sytuacji, z nadzieją, że pismo wzywające do zapłaty, sporządzone przez profesjonalnego pełnomocnika przyniesie zamierzony efekt i pozwany ureguluje swoje należności.

W piśmie z dnia 5 listopada 2010 r. pełnomocnik powódek wezwał pozwanego do zapłaty w terminie do 20 listopada 2010 r. kwoty zaległego czynszu najmu wraz z ustawowymi odsetkami oraz zapłaty kwoty 29 000 zł tytułem drugiej raty kaucji. Jednocześnie w piśmie tym wezwano pozwanego do przywrócenia fasady budynku do stanu poprzedniego lub uzyskanie zgody (...) konserwatora zabytków zarówno na pozostawienie wymienionych przez pozwanego okien i witryny, jak też na dalsze eksponowanie reklamy umieszczonej na fasadzie budynku. Pełnomocnik powodów wskazał na zaległości pozwanego w zapłacie czynszu za miesiąc wrzesień i październik 2010 r., nie wykonanie zobowiązania z tytułu zapłaty II kaucji w kwocie 29 000 zł., pomimo upływu terminu z dniem 31 sierpnia 2010 r., jak również wykonanie przez pozwanego R. B., bez pisemnej zgody wynajmujących oraz uzyskania aprobaty konserwatora zabytków, na dokonanie zmian polegających na wymianie okien i witryny na frontowej fasadzie budynku, a nadto umieszczenie na tej fasadzie trójwymiarowej reklamy o wątpliwych walorach estetycznych.

Pozwany na skutek powyższych starań w październiku 2010 r. uregulował wszystkie zaległości. R. B. zarzucał natomiast powódkom, że utrudniają mu prowadzenie zamierzonej działalności gospodarczej. Z powodu braku alkoholu w lokalu, klienci rezygnowali z organizowania w tym lokalu imprez okolicznościowych typu urodziny, czy imieniny, byli zaskoczeni, że w tego typu lokalu nie sprzedaje się alkoholu. W okresie letnim – czerwiec – wrzesień lokal przynosił zyski „zarabiał na siebie", lecz w okresie zimowym zysk nie wystarczał na wynagrodzenie dla zatrudnionych pracowników, lokal przynosił straty. Pozwany w wiadomości e-mail z dnia 22 października 2010 r. zwracał się do powódki A. W. o wyrażenie zgody na sprzedaż produktów typu hamburgery, zapiekanki czy kebaby. Wcześniej telefonicznie zwrócił się w tej sprawie do powódki E. S., która poleciła, by w tej sprawie kontaktował się z jej siostrą. W odpowiedzi z dnia 25 października 2010 r. powódka podała, że podjęcie rozmów na temat ewentualnej zgody, będzie możliwe dopiero po uregulowaniu przez pozwanego wszelkich należności. Pozwany kierują do powódki wiadomość o tej treści zakładał, że jeśli zapyta o możliwość sprzedaży tego typu produktów, które mogą uwłaczać prestiżowi wynajmowanego lokalu, z uwagi na jego usytuowanie, mając świadomość, że powódki są na tym tle "wyczulone", to szybciej uzyska zgodę na alkohol.

W dniu 19 stycznia 2011 r. R. B. złożył oświadczenie o odstąpieniu od umowy najmu, zawartej w dniu 18 marca 2010 r., a jako powody odstąpienia od umowy wskazał, że zachowanie właścicieli uniemożliwia, bądź utrudnia mu osiągnięcie celu umowy, poprzez brak współdziałania z pozwanym w niezbędnym zakresie, brak zgody na sprzedaż alkoholu, utrudnianie ustawiania reklamy zewnętrznej w postaci repliki loda rożka, a wszystkie zachowania powodów świadczą o tym, że nie realizują oni swojego zobowiązania wynikającego z zawartej umowy najmu. Wskazał, że z dniem 31 stycznia 2011 r. ustanie stosunek najmu, a pozwany zwróci przedmiot umowy. Ponadto pozwany jako najemca oświadczył, że począwszy od 1 lutego 2011 r. zaprzestanie opłacania czynszu, wobec braku współdziałania.

W odpowiedzi na powyższe pełnomocnik powodów w piśmie z dnia 3 lutego 2011 r. wskazał, że oświadczenie złożone przez najemcę R. B. o odstąpieniu od umowy jest oświadczeniem prawnie bezskutecznym, a powodowie jako najemcy uważają przedmiotową umowę najmu za nadal wiążącą strony. W szczególności pełnomocnik powodów w piśmie tym podał, że wynajmujący nie przyjęli w umowie zobowiązania do obligatoryjnego współdziałania z najemcą w zakresie prawnych procedur mających na celu uzyskanie przez najemcę zezwolenia na sprzedaż alkoholu w wynajmowanym lokalu, jak i na fakt, że R. B. w okresie negocjowania warunków umowy sygnalizował jedynie możliwość wprowadzenia do lokalu „lekkich" alkoholi jako dodatków do lodów i nie domagał się zamieszczenia w umowie klauzul otwierających możliwość sprzedawania w lokalu napojów alkoholowych.

Jednocześnie w piśmie tym wezwano pozwanego do zapłaty na rzecz powodów kwoty 89 014 zł. powiększonej o podatek VAT w terminie do dnia 10 lutego 2011 r. oraz do zapłaty czynszu za miesiąc luty 2011 r. w kwocie 29 000 zł. powiększonej o podatek VAT.

W dniu 1 kwietnia 2011 r. powodowie jako wynajmujący wypowiedzieli najemcy przedmiotową umowę najmu, lecz mimo to pozwany nadal prowadził w tym lokalu działalność. Ostatecznie w dniu 30 listopada 2011 r. nastąpiło wydanie

przedmiotowego lokalu przez R. B. właścicielom lokalu, w imieniu których w przekazaniu lokalu wzięła udział A. Z. – pracownik administracji lokalu. Strony sporządziły protokół zdawczo – odbiorczy. W tym samym dniu pozwany R. B., działając przez swojego przedstawiciela E. M., przekazał A. Z. protokół zdawczy wraz z dokumentacją fotograficzną, zaś A. Z. potwierdziła odebranie tego protokołu.

W piśmie z dnia 18 grudnia 2011 r. pozwany wezwał powodów do zapłaty kwoty 449 570 zł., na którą składała się kwota 58 000 zł. tytułem kaucji umownej oraz kwota 391 570 zł. tytułem zwrotu nakładów i kosztów prac wykończeniowych, poczynionych na wynajmowany lokal.

Sąd Okręgowy ustalił stan faktyczny na podstawie dowodów z dokumentów (m.in. umowy najmu, protokołu zdawczo – odbiorczego lokalu, pism i zdjęć), w oparciu o treść opinii biegłego P. Z., na podstawie zeznań świadków oraz zeznań stron. Dokumenty te nie budzą wątpliwości a ich prawdziwość nie była kwestionowana przez żadną ze stron.

Sąd ustalając, które z poczynionych nakładów stanowiły nakłady zwiększające użyteczność przedmiotu najmu, jak również określając wartość tych nakładów oparł się na opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa P. Z. , której treść wraz z opinią uzupełniającą jest pełna, jasna i nie zawiera sprzeczności. Wnioski zawarte w opinii biegły sporządził w oparciu o analizę materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie oraz oględziny nieruchomości. Opinia jest kompleksowa i rzetelna. W opinii uzupełniającej biegły wyjaśnił w przekonujący sposób wątpliwości związane z zarzutami zgłoszonymi do opinii przez obie strony, które ostatecznie nie wnosiły do niej już dalszych zastrzeżeń, ani też nie zgłosiły wniosku o przeprowadzenie dowodu z kolejnej opinii biegłego sądowego. W szczególności Sąd ustalając wartość nakładów o charakterze użytecznym i ulepszającym wziął pod uwagę wartość

obliczoną w oparciu o powierzchnię 111, 7 m^2, bowiem taka powierzchnia lokalu została wskazana w umowie najmu z dnia 18 marca 2010 r. oraz w księdze wieczystej nr (...), prowadzonej dla tej nieruchomości. Wobec powyższego, po uwzględnieniu błędu rachunkowego w zakresie obliczeń biegłego Sąd ustalił, że wartość nakładów wynosi 74 597,84 zł. brutto.

Pozwany nie kwestionował, że sporny czynsz za wynajmowany lokal za okres: listopad 2010 r., grudzień 2010 r., styczeń 2011 r., luty 2011 r. i marzec 2011 r. nie został przez niego powodom zapłacony.

Za wiarygodne Sąd uznał zasadniczo zeznania świadka A. C. oraz M. Ł., gdyż były one logiczne, wzajemnie zgodne i nie pozostawały w sprzeczności z pozostałym wiarygodnym materiałem dowodowym. W szczególności Sąd dał wiarę zeznaniom tych świadków co do okoliczności, w jakich doszło do zawarcia przedmiotowej umowy najmu, przebiegu spotkania poprzedzającego zawarcie tej umowy. Sąd dał również wiarę zeznaniom świadka E. M. co do relacji panujących między stronami umowy, a szczególnie co do kwestii związanych z odmową udzielenia zgody na sprzedaż alkoholu w przedmiotowym lokalu.

Sąd dał częściowo wiarę zeznaniom powódek, choć zawierają one jedynie subiektywną ocenę faktów i okoliczności związanych z zawartą w dniu 18 marca 2010 r. umową najmu, natomiast dopiero w zestawieniu z faktami wynikającymi z zeznań przesłuchanych w sprawie świadków, jak również pozwanego, możliwym było zebranie obiektywnego materiału do przeprowadzonych przez Sąd ustaleń stanu faktycznego. W szczególności zeznania powódek co do zakresu i charakteru prac prowadzonych przez pozwanego w przedmiotowym lokalu nie zasługiwały na uwzględnienie, bowiem powódki wskazały, że „porównując stan lokalu z daty jego przekazania pozwanemu i z daty zwrotu lokalu przez pozwanego – stan lokalu uległ pogorszeniu i to zdecydowanie", „wszystko należało ponownie zrobić, więc trudno mówić o wzroście wartości lokalu". Również zeznania powódek co do faktu, że nie wiedziały o zakresie prowadzonych prac, a pozwany dokonywał ich w sposób samowolny nie zasługują na wiarę, bowiem przeczą temu zasady doświadczenia życiowego. Nie sposób przecież uznać, że pozwany przez okres kilku miesięcy dokonywał remontu kapitalnego, nie konsultując się co najmniej z administratorką lokalu, która reprezentowała powódki w relacjach z pozwanym. Nadto powódki miały możliwość skontrolowania postępu prowadzonych robót, co zapewne leżało w ich szeroko pojętym interesie. W tym zakresie Sąd dał wiarę pozwanemu, że powódki akceptowały zakres

prowadzonych przez pozwanego robót „panie o tych pracach wiedziały i wyrażały na to zgodę" (k. 163), w każdym razie nie wyrażały sprzeciwu w trakcie prowadzonych prac. Oceniając zeznania pozwanego również należy wskazać, że zasługują na wiarę jedynie w części. W zestawieniu z zeznaniami powódek nasuwa się stwierdzenie, że również i jego zeznania zawierały subiektywną ocenę relacji panujących między nim a powódkami, która często różni się od spostrzeżeń i ocen samych powódek. Odnośnie okoliczności związanych z uzyskaniem koncesji w oparciu o zeznania świadków, jak również w zestawieniu z zeznaniami obu stron Sąd ustalił, że przed zawarciem przedmiotowej umowy strony prowadziły rozmowy na temat sprzedaży alkoholu w wynajmowanym lokalu, co najmniej brały taką ewentualność pod uwagę.

Sąd oddalił dowód z zeznań świadka A. Z. na okoliczność, czy zwracała się do wynajmujących z prośbą ewentualnie z wnioskiem o udzielenie zezwolenia na sprzedaż alkoholu w przedmiotowym lokalu oraz dowód z opinii biegłego z zakresu budownictwa na okoliczność wyliczenia wysokości kosztów poczynionych nakładów i prac adaptacyjnych pozwanego w przedmiotowym lokalu. Sąd ocenił, że przeprowadzenie tych dowodów nie będzie miało znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, a z pewnością doprowadzi do wydłużenia postępowania sądowego (wniosek o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka A. Z. oddalono jako sprekludowany).

Zdaniem Sądu I instancji rozstrzygnięcie niniejszej sprawy sprowadzało się w istocie do oceny skuteczności zarzutu potrącenia zgłoszonego przez pozwanego. Nie była natomiast przedmiotem sporu zasadność żądania powodów, znajdująca oparcie w szczególności w przepisach § (...) umowy najmu z dnia 18 marca 2010 r. Pozwany nie kwestionował, że sporny czynsz za wynajmowany lokal za okres od listopada 2010 r. do mara 2011 r. nie został przez niego powodom zapłacony. W konsekwencji również okoliczności faktyczne powołane
na uzasadnienie żądania należało uznać za przyznane (art. 230 k.p.c.).

Pozwany podniósł jednak zarzut potrącenia wierzytelności przysługujących mu względem powodów obejmującej: kwotę 58.000 zł wpłaconej na rzecz powodów tytułem kaucji umownej oraz kwoty 391 570 zł tytułem zwrotu nakładów i kosztów prac adaptacyjnych oraz wykończeniowych, poczynionych na wynajmowany lokal przez pozwanego, a które zostały dokonane przez najemcę w związku z rozpoczęciem w tym lokalu działalności gospodarczej oraz podpisaniem umowy na okres 10 lat.

Zgodnie z art. 676 k.c., jeżeli najemca ulepszył rzecz najętą, wynajmujący, w braku

odmiennej umowy, może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego.

W umowie z dnia 18 marca 2010 r. ((...) umowy) strony postanowiły, że wszelkie ulepszenia i nakłady poczynione przez najemcę na przedmiot najmu przechodzą na własność wynajmującego bez zwrotu przez wynajmującego na rzecz najemcy wydatków poczynionych na ten cel. Należy wskazać, że przepis art. 676 k.c. ma charakter dyspozytywny (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 26 czerwca 2008 r., II CSK 69/08, LEX nr 548800; wyrok Sądu Najwyższego z 9 listopada 2000 r., II CKN 339/00,Lex 536762.; wyrok Sądu Najwyższego z 22 kwietnia 1999 r., II CKN 296/98, LEX nr 78212) strony umowy najmu mogą odmiennie od regulacji art. 676 k.c. określić w umowie konsekwencje dokonania i los prawny ulepszeń rzeczy najętej. Strony w umowie najmu mogą umówić się, że po wygaśnięciu najmu nakłady dokonane przez najemcę przypadną wynajmującemu (zob. orzeczenie Sądu Najwyższego z 12 listopada 1982 r., III CRN 269/82, LEX nr 8484; a także wyrok Sądu Najwyższego z 7 kwietnia 2005 r., II CK 565/04, Gazeta Prawna 2005, nr 70, s. 22).

Wprawdzie treść zawartej umowy wskazuje, że pozwany jako najemca zgodził się, że wszelkie ulepszenia i nakłady poczynione przez najemcę na przedmiot najmu przechodzą na własność wynajmującego bez zwrotu przez wynajmującego na rzecz najemcy wydatków, jednak należy zauważyć, że umowa najmu została zawarta na okres 10 lat, została rozwiązana przedwcześnie, bo już po upływie niespełna dwóch lat od jej zawarcia. Tymczasem z okoliczności sprawy wynika, że pozwany zgodził się na takie rozwiązanie umowne, licząc na to, że przez okres 10 – letniego obowiązywania umowy najmu, poczynione przez niego nakłady zostaną zamortyzowane. Przy wykładni oświadczenia

woli należy - poza kontekstem językowym - brać pod uwagę także okoliczności złożenia oświadczenia woli, czyli tzw. kontekst sytuacyjny (art. 65 § 1 k.c.). Obejmuje on w szczególności przebieg negocjacji, dotychczasowe doświadczenie stron, ich status (wyrażający się, np. prowadzeniem działalności gospodarczej). Niezależnie od tego z art. 65 § 2 k.c. wynika nakaz kierowania się przy wykładni umowy jej celem. Nie jest konieczne, aby był to cel uzgodniony przez strony, wystarczy, by cel zamierzony przez jedną stronę, był wiadomy drugiej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 marca 2008 r., sygn. akt V CSK 418/07, LEX nr 577236).

Analiza powyższych postanowień umownych prowadzi zdaniem Sądu do wniosku, że każda ze stron umowy może się powołać na te jej postanowienia, które są dla niej korzystne. Tak więc najemca uzyskał dzięki tym postanowieniom umownym najważniejszą dla niego

pewność, że umowa będzie trwała co najmniej 10 lat, wynajmujący zaś, że jeżeli umowa nie

zostanie przez nich przed upływem takiego czasu rozwiązania, to nakłady, jako już dla najemcy zamortyzowane, przypadną - oczywiście o tyle, o ile będą miały jeszcze wartość - wynajmującemu. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 26 czerwca 2008 r., sygn. akt II CSK 69/08, LEX nr 548800, wskazał, że dozwolone jest zastrzeganie w umowach odpłatnych, że wszelkie nakłady dokonane przez stronę korzystającą z cudzej rzeczy na podstawie umowy mogą przypaść po jej wygaśnięciu stronie oddającej rzecz do używania. Ponadto Sąd Najwyższy podkreślił, że na aprobatę zasługuje praktyka rezygnacji w umowach przez najemców ze zwrotu dokonanych nakładów po ich amortyzacji (por. również wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 listopada 1982 r., sygn. III CRN 269/82, LEX 8484). Istota umów długoterminowych, a taka została zawarta w niniejszej sprawie, jest tego rodzaju, że długi czas trwania najmu pozwala na zrekompensowanie sobie poczynionych nakładów.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy uznał, że w okolicznościach sprawy, skoro umowa najmu została przedwcześnie rozwiązania, to najemca może żądać zwrotu wszelkich nakładów o charakterze użytecznym i ulepszającym niezależnie od treści(...) umowy najmu z dnia 18 marca 2010 r., bowiem nie zostały one w tak krótkim okresie trwania przedmiotowej umowy najmu zamortyzowane.

W rozumieniu art. 676 k.c. ulepszeniami rzeczy są dokonane na nią przez najemcę nakłady, które w chwili wydania rzeczy wynajmującemu zwiększają jej wartość lub użyteczność. Nie chodzi przy tym ani o drobne nakłady na rzecz obciążające najemcę (art. 662 § 2 k.c.), ani nakłady konieczne i inne nakłady, które zgodnie z art. 662 § 1 i art. 663 k.c. obciążają wynajmującego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 marca 2008 r., sygn. akt V CSK 418/07, LEX nr 577236, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 czerwca 1999 r., sygn. akt III CKN 271/98, LEX 1212986). Do dochodzenia roszczeń najemcy przeciwko wynajmującemu, z tytułu nakładów koniecznych poczynionych na przedmiot najmu, winny mieć zastosowanie przepisy normujące stosunek najmu, a nie przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu.

Zgodnie z ugruntowanym stanowiskiem Sądu Najwyższego najemca, który dokonał nakładów na wynajmowaną rzecz, nie może dochodzić zwrotu nakładów na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu, ale wyłącznie na podstawie przepisów normujących stosunki najmu. Przepis art. 676 k.c. wyłącza stosowanie do zwrotu nakładów dokonanych przez najemcę przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu (por. wyrok Sądu Najwyższego z 4 listopada 1980 r. (II CR 394/80, OSN 1981, nr 7, poz. 134, LEX 2612, w wyroku Sądu Najwyższego z 7 kwietnia 2005 r., II CK 431/04, Rzeczpospolita 2005, nr 91, LEX 145198).

W wypadku dokonania przez najemcę nakładów stanowiących ulepszenia rzeczy najętej, jeżeli strony nie umówiły się inaczej, zastosowanie znajduje art. 676 k.c. Wynajmującemu przysługuje w tej sytuacji, po zakończeniu stosunku najmu, tzw. facultas alternativa (upoważnienie przemienne; tak też Z. Radwański (w:) System prawa cywilnego, t. III, cz. 2, s. 292) w zakresie: 1) prawa do zatrzymania ulepszeń za zapłatą najemcy sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu (tj. ceny rynkowej ulepszeń z chwili zwrotu, bez względu na to, czy dokonano ich za zgodą czy też bez zgody wynajmującego; zob. wyrok SN z 9 listopada 2000 r., II CKN 339/00, LEX 536762) albo 2) prawa do żądania przywrócenia stanu poprzedniego. W niniejszej sprawie ustalono, że strona powodowa – wynajmujący nie wzywali

pozwanego – najemcę do przywrócenia stanu poprzedniego, a dokonane nakłady o charakterze ulepszającym zostały przez właścicieli przedmiotowego lokalu zatrzymane.

Roszczenie o zwrot nakładów powstaje z chwilą dokonania nakładu. W odniesieniu do nakładów koniecznych roszczenie o ich zwrot staje się wymagalne z chwilą powstania, a roszczenie o zwrot innych nakładów w tym nakładów o charakterze ulepszającym staje się wymagalne z chwilą wydania rzeczy właścicielowi. Zauważyć należy ponadto, że wartość ulepszeń ustala się według cen rynkowych bez względu na to, czy dokonano ich za zgodą czy bez zgody wynajmującego. Ponadto można również przyjąć, że roszczenie o zwrot nakładów ulepszających powstaje z chwilą dokonania przez wynajmującego wyboru pomiędzy możliwościami przewidzianymi w powołanym wyżej przepisie art. 676 k.c., a wybór ten możliwy jest od momentu zwrotu wynajmowanej rzeczy. Z uwagi zatem na fakt, że powodowie jako wynajmujący nie żądali przywrócenia stanu poprzedniego, a zatrzymali ulepszenia dokonane przez najemcę, a zatem pozwanemu należy się zwrot nakładów w wysokości odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu.

Sąd ustalając, które z poczynionych nakładów stanowiły nakłady zwiększające użyteczność przedmiotu najmu, jak również określając wartość tych nakładów oparł się na opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa P. Z., której treść wraz z opinią uzupełniającą jest pełna, jasna i nie zawiera sprzeczności. Biegły ustalił, że ogólna wartość nakładów o charakterze użytecznym i ulepszających lokal użytkowy , przy uwzględnieniu powierzchni lokalu (...) m^2 wynosi 74 597,84 zł. brutto.

Oprócz zarzutu potrącenia wierzytelności przysługujących pozwanemu względem powodów tytułem zwrotu nakładów i kosztów prac adaptacyjnych oraz wykończeniowych, poczynionych na wynajmowany lokal przez pozwanego, pozwany podniósł zarzut potrącenia wpłaconej przez niego kaucji umownej w kwocie 58.000 zł.

Bezspornym jest, że pozwany w dwóch ratach uiścił kaucję. Jako zabezpieczenie roszczeń wynajmującego o zapłatę czynszu najmu oraz opłat i kar umownych strony ustaliły, że najemca przekaże wynajmującemu w terminie 7 dni od dnia wydania lokalu kaucję w wysokości 29 000 zł., natomiast do 31 sierpnia 2010 r. II ratę w wysokości 29 000 zł. (...)umowy z dnia 18 marca 2010 r.) W umowie znalazł się zapis, że kaucja stanowi zabezpieczenie wszelkich płatności i strat powstałych podczas użytkowania lokalu. Kaucja nie jest oprocentowana i podlega zwrotowi na rzecz najemcy nie później niż 30 dni po zakończeniu umowy i całkowitym rozliczeniu się z wynajmującym od ustania stosunku najmu. Należy wskazać, że strona powodowa nie ustosunkowała się w sposób należyty do tej kwestii, a na rozprawie w dniu 13 czerwca 2012 r. (k. 143) powódka A. W. na pytanie na co została przeznaczona kaucja podała „na razie staramy się uzyskać to co nam się należy, kaucja zostanie zaliczona w zależności od decyzji sądu albo na odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu albo za uszkodzenia", a powyższe stanowisko powódki wskazuje zdaniem Sądu, że powodowie nie zaliczyli kaucji np. na zaległości w płatnościach, od decyzji Sądu uzależniając sposób rozliczenia wpłaconej przez najemcę kaucji.

Kaucja za najem lokalu użytkowego stanowi najczęściej stosowaną formę zabezpieczenia roszczeń wynajmującego przeciwko najemcy z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonaniu umowy najmu, stanowi niejako gwarancję prawidłowego używania lokalu i stosowania się do postanowień umowy najmu. Najczęściej stanowi ona zabezpieczenie przed zaprzestaniem uiszczania czynszu i innych opłat wiązanych z najmem. W przeciwieństwie do najmu lokalu mieszkalnego, ustawodawca nie wprowadził żadnej regulacji odnoszącej się do kaucji za najem lokalu użytkowego. Zatem uregulowanie tej kwestii leży w gestii samych stron, które w umowie wprowadziły obowiązek złożenia kaucji. Brak konkretnych regulacji w kodeksie cywilnym daje w zasadzie pełną swobodę w zakresie kształtowania tego rodzaju stosunku. Co do zasady kaucja aż do zakończenia umowy powinna pozostawać nienaruszona. Jednakże strony mogą postanowić, że wynajmujący ma prawo zaspokajać się z niej na bieżąco w przypadku zwłoki w płatności czynszu lub innych opłat.

Skoro powodowie jako wynajmujący nie zaliczyli kaucji na określone zaległości najemcy w płatnościach, a nadto kaucja nie została zwrócona najemcy po ustaniu stosunku najmu przez wynajmujących, to należało przy ustaleniu wysokości odpowiedzialności pozwanego z tytułu zaległości czynszowych powyższą kwotę uwzględnić.

W ocenie Sądu pozwany podniósł skutecznie zarzut potrącenia. Zgodnie z art. 498 §1 k.c. gdy dwie osoby są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, każda z nich może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelności drugiej strony, jeżeli przedmiotem obu wierzytelności są pieniądze lub rzeczy tej samej jakości oznaczone tylko co do gatunku, a obie wierzytelności są wymagalne i mogą być dochodzone przed sądem lub przed innym organem państwowym. Istnienie i wymagalność wierzytelności strony powodowej w granicach powyżej wskazanych nie budzi wątpliwości Przeprowadzone postępowanie dowodowe wykazało, że pozwanemu przysługiwała w rzeczywistości wierzytelność przedstawiona przez niego do potrącenia. Wobec powyższego Sąd od kwoty żądania pozwu, która nie była przez pozwanego kwestionowana, odliczył kaucję w kwocie 58 000 zł oraz ogólną wartość nakładów o charakterze użytecznym i ulepszających lokal użytkowy w kwocie 74 597,84 zł., co ostatecznie dało zasądzoną w wyroku kwotę 57 747, 34 zł. , zaś w pozostałym zakresie powództwo jako niezasadne oddalono.

O odsetkach o zasądzonej kwoty Sąd orzekł zgodnie z art. 455 w zw. z art. 481 k.p.c., zasądzając je od dnia następnego od doręczenia pozwanemu wezwania do zapłaty, czym było doręczenie odpisu pozwu, tj. od następnego dnia po doręczeniu odpisu pozwu do dnia zapłaty.

Odnośnie szeroko poruszanej w sprawie kwestii odmowy udzielenia przez powodów zgody na spożywanie alkoholu w przedmiotowym lokalu oraz jej wpływu na prowadzoną przez pozwanego działalność gospodarczą, należy w pierwszej kolejności wskazać, że dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy okoliczność ta miała znaczenie drugoplanowe. Jednakże przeprowadzone postępowanie dowodowe wykazało, że współpraca między stronami nie układała się najlepiej już od początku trwania umowy, co skutkowało jej wcześniejszym jej rozwiązaniem. Strony kontaktowały się co do zasady przez swoich przedstawicieli, odpowiednio przez administratorkę nieruchomości i pracownika pozwanego, pozwany zlecał wykonywanie prac remontowo – budowlanych, bez wcześniejszych konsultacji z powódkami, które nie pojawiały się w lokalu podczas prowadzonych prac, początkowo nie zgłaszając zastrzeżeń co do ich zakresu. Jednakże okoliczności te zdaniem Sądu nie uzasadniają zasadności podniesionego przez pozwanego zarzutu nadużycia prawa przez powodów, jakoby powodowie utrudniając najemcy prowadzenie działalności gastronomiczno-handlowej korzystali ze swego prawa wynajmującego w sposób sprzeczny ze społeczno- gospodarczym przeznaczeniem takiego prawa oraz zasadami współżycia społecznego.

Podobnie Sąd nie uwzględnił zarzutu braku legitymacji czynnej powodów, bowiem powodowie jako strony zawartej umowy taką legitymacje niewątpliwie w niniejszej sprawie posiadają; A. W., E. S. i E. W. byli stronami umowy najmu z dnia 18 marca 2010 r. , w oparciu o którą wywodzą swe roszczenia w niniejszej sprawie, zaś fakt, że powodowie jako właściciele przedmiotowej nieruchomości nie zostali wpisani do księgi wieczystej tej nieruchomości, pozostaje bez znaczenia dla ich legitymacji w niniejszym procesie.

Mając na uwadze powyższe, Sąd uznał, że powództwo jest zasadne i orzekł z mocy art. 676 k.c. jak w punkcie I i II sentencji wyroku.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. stosunkowo rozdzielając obowiązek pokrycia kosztów postępowania przez obie strony procesu. Powodowie, biorąc pod uwagę zgłoszone i uwzględnione roszczenia wygrali proces w 30 %, zaś pozwany w 70 %. Wobec tego, powodom należy się od pozwanego zwrot części opłaty sądowej od pozwu (30 % z 9 518 zł. czyli 2.855,40 zł.); tytułem zwrotu części wynagrodzenia pełnomocnika pozwanego to pozwanemu od powodów należy się kwota 1.440 zł. (30 % z 3.600 zł. to 1 080 zł.; 70 % z 3.600 zł. to 2 520 zł.; 2 520 zł. – 1 080 zł. = 1 440 zł.). Łącznie od pozwanego na rzecz powodów zasądzono zwrot kosztów w wysokości 2.855,40 zł. – 1440 zł. = 1 415,40 zł.

Wydatki w sprawie (koszt biegłego) zamknęły się w kwocie 2 665,34 zł., z czego 70 % (1 865,74 zł.) nakazano pobrać od powodów. Nadpłacona przez pozwanego zaliczka na wynagrodzenie biegłego zostanie zwrócona po uprawomocnieniu się wyroku (1.220 zł.).

Wyrok ten zaskarżył apelacją w punktach I i III to jest w części uwzględniającej powództwo pozwany wnosząc o jego zmianę i oddalenie powództwa i w tym zakresie, przy zasądzeniu kosztów, ewentualnie o uchylenie w tym zakresie wyroku.

Pozwany zarzucił jedynie naruszenie prawa materialnego polegające na niewłaściwym zastosowaniu art. 354 § 1 k.c. w zw. z art. 5 k.c. i art. 488 § 2 k.c. poprzez niezastosowanie przez Sąd I instancji powołanych przepisów, polegające na częściowym uwzględnieniu powództwa w sytuacji gdy powodowie nie wykonali swojego zobowiązania w sposób zgodny zarówno z jego treścią jak i celem społeczno gospodarczym przez świadome utrudnianie działalności gospodarczej pozwanego, przejawiające się w szczególności w odmowie udzielenie zgody na sprzedaż alkoholu w wynajmowanym lokalu wbrew wcześniejszym ustaleniom stron. Ponadto w utrudnianiu działalności marketingowej pozwanego promującej lokal gastronomiczny. W następstwie powyższego wytoczenie powództwa o zapłatę czynszu należało uznać za nadużycie prawa, a niezależnie od tego należało uwzględnić prawo pozwanego do wstrzymania się ze spełnieniem świadczenia, ponieważ strona powodowa nie zaofiarowała świadczenia wzajemnego w pełnym umówionym zakresie. Konsekwencją powyższego jest żądanie kosztów za II instancję. W uzasadnieniu pozwany rozwinął podniesione zarzuty.

Powódki wniosły o oddalenie apelacji, ponadto informując o śmierci powoda E. W. i przedstawiając zarejestrowane poświadczenie dziedziczenia z którego wynika, ze są spadkobierczyniami po E. W..

Sąd Apelacyjny uwzględnił powyższą okoliczność.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja pozwanego nie jest zasadna.

Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne i wywody prawne Sądu Okręgowego i przyjmuje je za własne. Stan faktyczny wobec zakresu apelacji był utrwalony i wiążący dla sądu i stron. Zasługuje na podkreślenie bardzo obszerne i szczegółowe poczynienie ustaleń przez Sąd I instancji, jak i odniesienie się do zagadnień prawnych występujących w sprawie. W związku z tym przedmiotem rozpoznania pozostawały podniesione zarzuty naruszenia prawa materialnego.

Apelacja pozwanego zawiera wewnętrzną sprzeczność. Pozwany zarzuca nie wywiązywanie się powódek z umowy, a zarazem pomimo wypowiedzenia umowy nie opuszcza lokalu użytkowego tylko prowadzi w nim nadal działalność gospodarczą do listopada 2011 r., w sytuacji wypowiedzenie umowy przez powódki w kwietniu 2011 r.

Wskazany w apelacji przepis art. 488 k.c. stanowi że: § 1. Świadczenia będące przedmiotem zobowiązań z umów wzajemnych (świadczenia wzajemne) powinny być spełnione jednocześnie, chyba że z umowy, z ustawy albo z orzeczenia sądu lub decyzji innego właściwego organu wynika, iż jedna ze stron obowiązana jest do wcześniejszego świadczenia. § 2. Jeżeli świadczenia wzajemne powinny być spełnione jednocześnie, każda ze stron może powstrzymać się ze spełnieniem świadczenia, dopóki druga strona nie zaofiaruje świadczenia wzajemnego.

W ustalonym stanie faktycznym powódki spełniły świadczenie z umowy najmu wydając lokal pozwanemu i nie czyniły przeszkód w korzystaniu z niego. Zrealizowały w pełni obowiązki wynikające z umowy stron ujęte w umowie. Pozwany upatruje nie wykonania zobowiązania w nie wyrażeniu zgody na sprzedaż alkoholu w lokalu, w sytuacji gdy brak stosownego zastrzeżenia w pisemnej umowie i brak osobistego kontaktu pozwanego z powódkami.

Istotna jest także okoliczność związana z wykonywaniem umowy przez pozwanego, który nie dotrzymał umowy odnośnie zgody na remont w zakresie i nie realizował go w sposób uregulowany w umowie, a nadto nie wystąpił o zgodę na prowadzone prace do Konserwatora zabytków i nie regulował należności czynszowych na bieżąco. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12 października 2011 r. sygn. II CSK 29/11 stwierdził, że „ nie może powoływać się na art. 488 § 2 k.c. ten, kto nie spełnił swego świadczenia". (Biul. SN z 2011 r., Nr 12, poz.10). We wskazanym orzeczeniu stwierdzono także, że art. 664 w zw. z art. 694 k.c. „nie dają najemcy czy dzierżawcy prawa do powstrzymania się w ogóle z zapłatą czynszu. Przepisy te uprawniają jedynie do żądania obniżenia czynszu albo do wypowiedzenia umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia". W sprawie ustalono, że pozwany nie uregulował w terminie kaucji, jak i części należności czynszowych.

Apelujący powołał również przepis art. 354 stanowiący, że „§ 1. Dłużnik powinien wykonać zobowiązanie zgodnie z jego treścią i w sposób odpowiadający jego celowi społeczno-gospodarczemu oraz zasadom współżycia społecznego, a jeżeli istnieją w tym zakresie ustalone zwyczaje - także w sposób odpowiadający tym zwyczajom. § 2. W taki sam sposób powinien współdziałać przy wykonaniu zobowiązania wierzyciel". W kontekście treści przepisu odwołanie do art. 5 k.c. powtarza już powołaną treść normatywną zawartą we wskazanym przepisie - odwołanie do zasad współżycia społecznego. T. Wiśniewski w komentarzu do kodeksu cywilnego do art. 354 k.c. w tezie 13 / s. 38 T III cz. 2 serii wielkie komentarze/ wskazuje na charakter normy w/w artykułu i nadto nie wymienia w tym kontekście przepisów o najmie. / Por. także rozważania do art. 488 k.c. s. 935, a także wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 stycznia 2008 r. IV CSK 364/07 LEX nr 445295, z 24 kwietnia 2013 r. IV CSK 621/13 LEX 1353258/.

Pozwany nie wykazał i ustalenia faktyczne nie zawierają faktów wykazujących naruszenie powyższych norm przez powódki. Powódki wykonały w pełni ustalenia umowy spisane w niej, a odnośnie dodatkowych ustnych ustaleń nie wykazano naruszenia powyższych norm. Przypomnienia wymaga, że to pozwany nie regulował terminowo należności i już ta okoliczność przesądza o nieskutecznym powoływaniu się na zasady współżycia społecznego. Nie może skutecznie odwoływać się do nich osoba nie wywiązująca się terminowo ze zobowiązań. W dodatku problem dotyczący sprzedaży alkoholu pojawił się po kilku miesiącach najmu, brak było przyczyn dla których nie zawarto stosownych zobowiązań w pisemnej umowie. Wreszcie powódki dopuszczały możliwość porozumienia się stron co do zgody na sprzedaż alkoholu, ale przy spełnieniu warunków przez pozwanego.

Podsumowując, w sprawie nie występują przesłanki dla przyjęcia, że powołane powyżej przepisy zostały naruszone. Powódki wywiązały się z zawartej przez strony umowy. Konsekwencją jest oddalenie apelacji na podstawie art. 385 k.p.c. i orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego na podstawie art. 98 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.