

Sygn. akt I ACa 1695/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 lutego 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Anna Kowacz-Braun (spr.)
Sędziowie:	SSA Zbigniew Ducki SSA Regina Kurek
Protokolant:	sekr.sądowy Marta Matys

po rozpoznaniu w dniu 19 lutego 2015 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa M. N.

przeciwko (...) Spółce z o.o. z siedzibą w W.

o zapłatę

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 24 września 2014 r. sygn. akt I C 856/12

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od strony pozwanej na rzecz powoda kwotę 2.114 zł (dwa tysiące sto czternaście złotych), w tym 414 zł podatku od towarów i usług tytułem kosztów zastępstwa procesowego.**

I ACa 1695/14

UZASADNIENIE

wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 19 lutego 2015 r.

Po zmodyfikowaniu żądania pozwu powód M. N. wniósł o:

nakazanie stronie pozwanej (...) spółce z o.o. aby przywróciła lokal położony w K. przy ul. (...) o pow. 129 ,7 m2 do stanu poprzedniego poprzez wykonanie szeregu opisanych szczegółowo prac; albo

zasadzenie od strony pozwanej na rzecz powoda kwoty 93400 zł. z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

Jednocześnie cofnął pozew ze zrzeczeniem się roszczenia w pozostałym zakresie.

Strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa.

Postanowieniem z dnia 15 lipca 2013 r. umorzono postępowanie w zakresie, w jakim pozew cofnięto.

W piśmie z dnia 3 marca 2014 r. powód podtrzymał żądanie zapłaty kwoty 93400 zł. z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty cofając ze zrzeczeniem roszczenia żądanie wykonania czynności opisanych w pozwie i w piśmie z dnia 6 marca 2013r.

Postanowieniem z dnia 17 marca 2014 r. umorzono postępowanie w zakresie całego żądania nakazania.

Wyrokiem z dnia 24 września 2014 r. Sąd Okręgowy w Krakowie zasądził od strony pozwanej (...) spółki z o.o. na rzecz powoda M. N. kwotę 48645 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 21 września 2012 r. do dnia zapłaty; w pozostałym zakresie powództwo oddalił; zasądził od strony pozwanej (...) spółki z o.o. na rzecz powoda M. N. 2145 zł. 80 gr. tytułem zwrotu kosztów postępowania; zasądził do powoda M. N. na rzecz strony pozwanej (...) spółki z o.o. kwotę 1864 zł. 20 gr. tytułem zwrotu kosztów postępowania; przyznał od Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Krakowie na rzecz adwokata M. O. kwotę 2282 zł. 20 gr. tytułem pozostałej części wynagrodzenia za pomoc prawną udzieloną powodowi z urzędu; nakazał ściągnąć od powoda M. N. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Krakowie z roszczenia zasądzonego w pkt I sentencji kwotę 3966 zł. 10 gr. tytułem nieobciążającej stronę pozwaną części opłaty należnej od pozwu i wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa; nakazał ściągnąć od strony pozwanej (...) spółki z o.o. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Krakowie kwotę 3729 zł. 09 gr. tytułem nieobciążającej powoda części opłaty należnej od pozwu i wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa.

Sąd Okręgowy wskazał, iż bezspornym było pomiędzy stronami, to że rysunku na k. 17-18 obrazowały stan lokalu przed adaptacją a rysunku na k. 19-20 stan lokalu po adaptacji

Dalej Sąd Okręgowy ustalił:

W dniu 19 września 2000 r. pomiędzy M. N. jako wynajmującym a (...) sp. z o.o. w W. jako najemcą została zwarta umowa najmu części nieruchomości przy ul. (...) w K.. W § 6 umowy przewidziano, że wynajmujący gwarantuje najemcy trwałość stosunku najmu przez okres 10 lat tj. do końca grudnia 2010 roku. Przez trwałość stosunku najmu rozumie się niewypowiadanie umowy w okresie gwarantującym oraz jej warunków szczególnych zawartych w § 5. W § 8 umowy przewidziano, że nie są dopuszczalne żadne zmiany budowlane bez zgody wynajmującego. Wszelkie remonty wykonuje wynajmujący, najemca pokrywa zaś wydatki związane z bieżącymi małymi naprawami i drobne prace naprawczo – konserwatorskie.

Wynajmujący wyraził zgodę na wykonanie przez najemcę na własny koszt prac adaptacyjnych w lokalu w celu przywrócenia go do potrzeb najemcy, a w szczególności

1. wybicia drzwi zewnętrznych, umożliwiających wjazd/wyjazd wózka widłowego i dostęp do magazynu części,
2. likwidację niektórych i ustawienie niezbędnych ścianek działowych na parterze i na piętrze,
3. przystosowanie pomieszczenia na piętrze na aneks kuchenny,
4. przeniesienie instalacji w niezbędnym zakresie.

W momencie rozwiązania umowy najemca zobowiązał się na własny koszt przywrócić stan sprzed prac adaptacyjnych dot. p. 1 § 6 do 30 dni od daty rozwiązania umowy.

W § 13 przewidziano, że zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

W dniu 19 września 2000 r. pomiędzy M. N. a (...) sp. z o.o. w W. został zawarty aneks do umowy najmu. W aneksie przewidziano, że § 8 umowy przyjmuje brzmienie:

1. Stan budynku usługowego oddanego najemcy w najem opisuje protokół zdawczo – odbiorczy stanowiący załącznik nr 3 umowy.

2. Wynajmujący wyraża zgodę na wykonanie przez najemcę na jego koszt prac adaptacyjnych w uzgodnionym zakresie lecz pod nadzorem wynajmującego.

3. Zakres umówionych zmian to m. in.:

- wybicie drzwi zewnętrznych, umożliwiających wjazd/wyjazd wózka widłowego i dostęp do magazynu części
- likwidację niektórych i ustawienie niezbędnych ścianek działowych na parterze i na piętrze
- wydzielenie i urządzenie kuchni w pomieszczeniu(...)
- przeniesienie instalacji w niezbędnym zakresie.

4. W przypadku rozwiązania umowy, jeżeli nie postanowią na piśmie inaczej, zmiany dokonane przez najemcę muszą być przez niego i na jego koszt usunięte do 30 dni od daty rozwiązania umowy.

Ust. 3 § 8 został następnie przekreślony i przekreślenie parafowane. Obok przekreślenia dopisano słowo „według rysunków” i podpisano, zaś rysunku wskazujące zakres w jakim zostały wykonane zmiany zostały wykonane po wykonaniu prac. Strony uzgodniły, że prace adaptacyjne będą wykonywane pod nadzorem powoda i powód na bieżąco wyrażał zgodę na dokonywanie poszczególnych zmian.

Zawarcie umowy najmu poprzedziły negocjacje, z których została sporządzona notatka. W notatce tej stwierdzono, że firma (...) zobowiązuje się wykonać remont lokalu będącego przedmiotem umowy zgodnie z załączonymi rysunkami, które będą załącznikiem do umowy najmu.

W zakres remontu będą wchodziły między innymi prace budowlane polegające na likwidacji ścianek działowych, usunięciu farby olejnej ze ścian i sufitu i wykonaniu gładzi gipsowych, malowaniu, likwidacji dodatkowej instalacji gazowej i elektrycznej, zamurowaniu otworu do sąsiedniego pomieszczenia, likwidacji umywalki i wanny w pomieszczeniu 1/34, usunięciu farby olejnej ze ścian, wykonaniu gładzi gipsowych i malowaniu w pomieszczeniu 1/35, likwidacji umywalki i brodzika z kabiną w pomieszczeniu 2/8, zerwaniu zniszczonego linoleum i wykonaniu posadzek we wszystkich pomieszczeniach, malowaniu całej stolarki otworowej.

(...) sp. z o.o. rozumieli postanowienie zawarte w § 6 umowy w ten sposób, że zapewniał on najemcy, że wynajmujący nie może przez 10 lat wypowiedzieć stosunku najmu, ale nie ograniczał uprawnienia do wypowiedzenia stosunku najmu przez najemcę.

Protokołem z dnia 6 listopada 2000 r. M. N. przekazał budynek przy ul. (...) sp. z o.o.

W protokole stwierdzono, że umywalki i baterie wynajmującego zostaną złożone na strychu.

Pismem z dnia 31 października 2008 r. (...) sp. z o.o. złożyła M. N. oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu z dnia 19 września 2000 r. ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2008 r. Pismo doręczono M. N. w dniu 14 listopada 2008 r. W odpowiedzi na to oświadczenie M. N. oświadczył, że wypowiedzenie jest nieważne. Pismem z dnia 1 grudnia 2008 r. (...) sp. z o.o. powiadomiła M. N., że zamierza opuścić wynajmowany lokal około 20 grudnia 2008 r. Pismem z dnia 14 listopada 2011 r. M. N. wezwał K. K. do wykonania prac w celu przywrócenia budynku do stanu poprzedniego.

K. K. opuściła lokal w grudniu 2008 r. M. N., mimo że wiedział o opuszczeniu lokalu, odmówił odebrania kluczy pomimo kierowanych od niego wezwań. Klucze zostały złożone do depozytu sądowego.

Powód odebrał klucze w maju 2011 r.

Prace potrzebne do przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego obejmują:

1. Parter:

- 1.1. Odbudowę przeszklonej ścianki działowej przy wejściu
- 1.2. Likwidację drugich drzwi z montażem w tym miejscu okna i grzejnika pod oknem
- 1.3. Wyburzenie ścianki pomiędzy korytarzem a recepcją (magazyn)
- 1.4. Przeszycie drzwi do magazynku pod schodami
- 1.5. Demontaż węzła sanitarnego w pomieszczeniu pokoju gościnnego ((...)), wymurowanie ścianki działowej oraz urządzenie 2 szt. natrysków z nowym węzłem sanitarnym
- 1.6. Urządzenie 2 szt. natrysków z odbudową węzła sanitarnego w pomieszczeniu nr(...)
- 1.7. Likwidację kotłowni ((...)) oraz węzła sanitarnego w pomieszczeniu nr (...)z przebudową ścianki działowej od korytarza

2. Piętro

- 2.1. W korytarzu, zamiast 1 okna, montaż 3 małych okienek
- 2.2. Przebudowę ścianek działowych w pomieszczeniu nr(...) i (...)
- 2.3. Urządzenie natrysku w pomieszczeniu nr (...) z przebudowa drzwi
- 2.4. Odtworzenie drzwi do pomieszczenia nr(...)i części ścianki działowej pomiędzy pomieszczeniem nr (...)i (...)
- 2.5. Likwidację zabudowy części strychowej z drzwiami na korytarz przeznaczonej na serwerownię.

Wykonanie prac polegających na:

- przestawieniu drzwi do magazynku pod schodami (pkt 1.4.)
- likwidacji kotłowni ((...)) oraz zmiana ścianek działowych pomiędzy pomieszczeniem nr (...)i korytarzem oraz kotłownią (pkt 1.7)
- likwidacji dużego okna na korytarzu na piętrze z montażem w tym miejscu 3 małych okienek (pkt 2.1)
- likwidacji adaptacji części strychu na pomieszczenie serwerowni z drzwiami z korytarza na piętrze (pkt 2.5.)

jest jednak zbędne i spowodowałoby pogorszenie funkcjonowania lokalu.

Koszt wykonania w celu przywrócenia do stanu poprzedniego prac w nieruchomości przy ul. (...) polegających na:

w zakresie parteru:

- odbudowie przeszklonej ścianki działowej przy wejściu

- likwidacji drugich drzwi z montażem w tym miejscu okna i grzejnika pod oknem
- wyburzeniu ścianki pomiędzy korytarzem a recepcją (magazyn)
- demontażu węzła sanitarnego w pomieszczeniu pokoju gościnnego (...), wymurowaniu ścianki działowej oraz urządzeniu 2 szt. natrysków z nowym węzłem sanitarnym
- urządzeniu 2 szt. natrysków z odbudowa węzła sanitarnego w pomieszczeniu nr(...)
- likwidacji węzła sanitarnego w pomieszczeniu nr(...)

w zakresie piętra:

- przebudowie ścianek działowych w pomieszczeniu nr (...) i (...)
- przebudowie ścianek działowych w pomieszczeniu nr (...) z przebudową drzwi
- odtworzeniu drzwi do pomieszczenia nr (...)i części ścianki działowej pomiędzy pomieszczeniem nr (...)i (...)

wynosi 43100 zł. a po powiększeniu o 15% narzutu obejmującego roboty dodatkowe w tym transport materiałów do wbudowania, użycie sprzętu, wywóz gruzu i odpadów oraz ich utylizację wynosi 49565 zł.

Koszt zakupu jednej umywalki wynosi 400 zł.

Koszt zakupu jednego zestawu w.c. wynosi 1200 zł. z tym, że ze względów sanitarnych nie można ponownie wykorzystywać wcześniej zdemontowanego zestawu.

W oparciu o poczynione ustalenia Sąd Okręgowy uznał powództwo za częściowo uzasadnione.

Z ustalonego stanu faktycznego wynika, że zgodnie z § 8 ust. 2 i 4 tej umowy łączącej strony powód wyraził zgodę stronie pozwanej na wykonanie zmian w lokalu w celu jego adaptacji dla potrzeb pozwanego, z zastrzeżeniem, że w przypadku rozwiązania umowy zmiany mają zostać przez najemcę na koszt najemcy usunięte w terminie 30 dni od daty rozwiązania umowy. Z powyższego postanowienia umownego wynika wiążące, zgodnie z art. 56 k.c., zobowiązanie strony pozwanej w stosunku do powoda do spełnienia świadczenia polegającego na usunięciu wprowadzonych w lokalu zmian.

Zakres świadczenia, do którego zobowiązana jest strona pozwana ustalono w oparciu o opinię biegłego. Ostateczna wersja umowy nie określała bowiem szczegółowego zakresu prac, które strona powodowa mogła wykonać, lecz jedynie odesłano w tym zakresie do rysunków, które sporządzono kilka miesięcy po zawarciu umowy już po wykonaniu prac. Wbrew twierdzeniom strony pozwanej uznać należało, że postanowienie zawarte w § 8 ust. 4 umowy najmu (w brzmieniu ustalonym aneksem) dotyczyło właśnie tych adaptacji, które zostały wykonane na podstawie zgody wyrażonej w § 8 ust. 2 umowy (w brzmieniu ustalonym aneksem). Za takim rozumieniem przemawiają dosłowne brzmienie tych postanowień umownych i ich usytuowanie w tej samej jednostce redakcyjnej umowy oraz brak w umowie jakichkolwiek wzmianek o wykonywaniu jakichś dalszych prac adaptacyjnych poza tymi, na które powód wyraził zgodę w § 8 ust. 2 umowy (w brzmieniu ustalonym aneksem), czy też jakichś prac ulepszeniowych. Tak też postanowione to rozumiał powód. Natomiast interpretacja prezentowana przez stronę pozwaną, zgodnie z którą jedyne zmiany, które strona pozwana miała usunąć to zmiany wykonane po wykonaniu prac wskazanych na rysunkach nie znajduje potwierdzenia ani w treści umowy, ani w pozostałym materiale dowodowym.

W oparciu o analizę rysunków (k. 17-18 i 18-19) zlecono biegłemu wykonanie opinii. Z opinii biegłego wynika, że przywrócenie lokalu do stanu sprzed wykonanych przez stronę pozwaną prac wymaga:

1. Na parterze:

- 1.1. Odbudowy przeszklonej ścianki działowej przy wejściu
 - 1.2. Likwidacji drugich drzwi z montażem w tym miejscu okna i grzejnika pod oknem
 - 1.3. Wyburzenia ścianki pomiędzy korytarzem a recepcją (magazyn)
 - 1.4. Przesławienia drzwi do magazynku pod schodami
 - 1.5. Demontażu węzła sanitarnego w pomieszczeniu pokoju gościnnego (...), wymurowanie ścianki działowej oraz urządzenie 2 szt. natrysków z nowym węzłem sanitarnym
 - 1.6. Urządzenia 2 szt. natrysków z odbudową węzła sanitarnego w pomieszczeniu nr (...)
 - 1.7. Likwidacji kotłowni (...) oraz węzła sanitarnego w pomieszczeniu nr (...)z przebudową ścianki działowej od korytarza
2. Na piętrze:
- 2.1. W korytarzu, zamiast 1 okna, montaż 3 małych okienek
 - 2.2. Przebudowy ścianek działowych w pomieszczeniu nr (...) i (...)
 - 2.3. Urządzenia natrysku w pomieszczeniu nr (...)z przebudowa drzwi
 - 2.4. Odtworzenia drzwi do pomieszczenia nr (...)i części ścianki działowej pomiędzy pomieszczeniem nr (...)i (...)
 - 2.5. Likwidacji zabudowy części strychowej z drzwiami na korytarz przeznaczony na serwerownię.

Uwzględnić należy jednak okoliczność, że wykonanie części powyższych prac, a to:

- przestawienie drzwi do magazynku pod schodami (pkt 1.4.)
- likwidacja kotłowni (...) oraz zmiana ścianek działowych pomiędzy pomieszczeniem nr (...)i korytarzem oraz kotłownią (pkt 1.7)
- likwidacja dużego okna na korytarzu na piętrze z montażem w tym miejscu 3 małych okienek (pkt 2.1)
- likwidacja adaptacji części strychu na pomieszczenie serwerowni z drzwiami z korytarza na piętrze (pkt 2.5.)

jest zbędne i spowodowałoby pogorszenie funkcjonowania lokalu. Żądanie przez powoda wykonania tych prac ocenić należy jako sprzeczne ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem jego prawa. Przywrócenie stanu poprzedniego nie może bowiem zmierzać do obiektywnego pogorszenia stanu lokalu, chyba że powód wykazałby, że wykonanie tych konkretnych, negatywnie wpływających na lokal prac, jest zgodne z konkretnym sposobem w jaki zamierza z lokalu korzystać w przyszłości. Ani twierdzeń ani dowodów w tym przedmiocie powód nie przedstawił. Zatem żądanie przez powoda wykonania prac, które wprawdzie przywracałyby stan poprzedni, ale obiektywnie pogarszały funkcjonalność lokalu, ocenić należy jako szykanę w stosunku do strony pozwanej i w konsekwencji uznać należy, że strona pozwana nie była zobowiązana w stosunku do powoda do wykonania tych prac, a w konsekwencji za ich niewykonanie nie należy się powodowi żadne odszkodowanie.

Uwzględnić nadto należy, że ze sporządzonej w dniu 6 września 2000 r. notatki z negocjacji wynika, iż strona pozwana zobowiązała się w stosunku do powoda do wykonania remontu lokalu. Zakres tego remontu obejmował prace budowlane polegające na likwidacji ścianek działowych, usunięciu farby olejnej ze ścian i sufitu i wykonaniu gładzi gipsowych, malowaniu, likwidacji dodatkowej instalacji gazowej i elektrycznej, zamurowaniu otworu do sąsiedniego pomieszczenia, likwidacji umywalki i wanny w pomieszczeniu (...), usunięciu farby olejnej ze ścian, wykonaniu gładzi gipsowych i malowaniu w pomieszczeniu(...), likwidacji umywalki i brodzika z kabiną w pomieszczeniu (...)zerwaniu

zniszczonego linoleum i wykonaniu posadzek we wszystkich pomieszczeniach, malowaniu całej stolarki otworowej. Pełnomocnik powoda oświadczył bowiem (k. 128/2 wers 1-2 od góry), że prace wymienione w pkt 4 notatki z negocjacji nie wchodzi w zakres zmian, których dotyczy § 8 ust. 4 umowy. Zatem obowiązek usunięcia tych prac nie wchodzi w zakres zobowiązania strony pozwanej do przywrócenia stanu poprzedniego.

Po wyeliminowaniu z ustalonego przez biegłego zakresu prac niezbędnych do przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego wyżej wskazanych prac, które spowodowałyby pogorszenie funkcjonowania lokalu oraz prac związanych z remontem lokalu uznać należało, że strona pozwana zobowiązana była wobec powoda do wykonania prac polegających na wykonaniu:

1) w zakresie parteru:

- odbudowy przeszklonej ścianki działowej przy wejściu
- likwidacji drugich drzwi z montażem w tym miejscu okna i grzejnika pod oknem
- wyburzenia ścianki pomiędzy korytarzem a recepcją (magazyn)
- demontażu węzła sanitarnego w pomieszczeniu pokoju gościnnego (...), wymurowaniu ścianki działowej oraz urządzeniu 2 szt. natrysków z nowym węzłem sanitarnym
- urządzenia 2 szt. natrysków z odbudowa węzła sanitarnego w pomieszczeniu nr (...)
- likwidacji węzła sanitarnego w pomieszczeniu nr (...)

2) w zakresie piętra:

- przebudowy ścianek działowych w pomieszczeniu nr (...) i (...)
- przebudowy ścianek działowych w pomieszczeniu nr (...) z przebudową drzwi
- odtworzenia drzwi do pomieszczenia nr (...)i części ścianki działowej pomiędzy pomieszczeniem nr(...)i(...).

Bezspornym było pomiędzy stronami, że strona pozwana zmian tych nie usunęła, a zatem nie wykonała powyższego zobowiązania. Zgodnie z art. 471 k.c. dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Zgodnie z tym uregulowaniem powód jest uprawniony do żądania od strony pozwanej odszkodowania za niewykonanie zobowiązania.

Jak wynika z opinii biegłego koszty wykonania prac niezbędnych w celu usunięcia zmian, do których wykonania zgodnie z umową zobowiązana była strona powodowa, wynoszą kwotę 49565 zł., która obejmuje koszt prac i materiałów (43100 zł.) oraz 15% narzutu na roboty dodatkowe. Kwota ta odzwierciedla wielkość szkody poniesionej przez powoda wskutek niewykonania zobowiązania przez stronę pozwaną, albowiem jest to koszt jaki powód musiałby ponieść, aby osiągnąć cel, do którego miało doprowadzić wykonanie prac przez stronę pozwaną. Kwotę tą należy dodatkowo zredukować o koszt zakupu dwóch umywalek, albowiem z protokołu zdawczo – odbiorczego wynika, że zdemontowane umywalki pozostają w posiadaniu powoda. Jak wynika z ustnej opinii biegłego wartość jednej umywalki to 400 zł. Zatem od kwoty kosztów ustalonej w opinii jeszcze przed narzutem 15% kosztów robót dodatkowych (43100 zł.), należy odjąć wartość obu umywalek (800 zł.) i tak otrzymaną kwotę 42300 zł. powiększyć o wskazany w opinii 15% narzutu na koszty robót dodatkowych, co daje kwotę 48645 zł., która stanowi należne od strony pozwanej na rzecz powoda odszkodowanie za niewykonanie przewidzianego w umowie najmu zobowiązania do usunięcia wprowadzonych w najętym lokalu zmian.

O żądaniu odsetek za opóźnienie w zapłacie orzeczono na podstawie art. 481 § 1 w zw. z art. 455 k.c. traktując jako wezwanie strony pozwanej do zapłaty pozwu w niniejszej sprawie, który został doręczony w dniu 20 września 2012 r.

Odsetki za opóźnienie należą się zatem od dnia następnego od dnia doręczenia pozwu, tj. od dnia 21 września 2012 r. do dnia zapłaty.

Bezzasadny okazał się natomiast podniesiony przez pozwaną zarzut przedawnienia. Wbrew twierdzeniom strony pozwanej roszczenie o odszkodowanie za niewykonanie zobowiązania zastrzeżonego przez strony w umowie najmu nie podlegają rocznemu terminowi przedawnienia przewidzianemu w art. 677 k.c. Przepis ten znajduje bowiem zastosowanie do roszczeń wynajmującego przeciwko najemcy o naprawienie szkody z powodu uszkodzenia lub pogorszenia rzeczy. Natomiast dochodzone w niniejszej sprawie roszczenie nie jest roszczeniem o naprawę szkody wynikłej z uszkodzenia lub pogorszenia rzeczy, ale roszczeniem o naprawienie szkody wynikłej z naruszenia innego obowiązku najemcy zastrzeżonego w umowie najmu. Brak jest nadto podstaw do zastosowania do tego roszczenia uregulowania z art. 677 k.c. w drodze analogii, biorąc pod uwagę, że przepis ten, jako wyjątek od ogólnych zasad przedawnienia roszczeń, nie może podlegać wykładni rozszerzającej. W konsekwencji uznać należy, że roszczenie powoda dochodzone w niniejszej sprawie podlegało ogólnemu dziesięcioletniemu terminowi przedawnienia przewidzianemu w art. 118 k.c. Termin ten zaś do chwili wytoczenia powództwa w niniejszej sprawie nie upłynął, albowiem roszczenie o odszkodowanie stało się wymagalne od dnia następnego po dniu, do którego strona pozwana miała wykonać zobowiązanie do usunięcia zmian w lokalu, a zatem od dnia następnego po trzydziestym dniu od rozwiązania umowy. Strona pozwana złożyła powodowi w dniu 14 listopada 2008 r. oświadczenie o wypowiedzeniu stosunku najmu. Wbrew twierdzeniom powoda umowa najmu nie była umową zawartą na czas oznaczony, gdyż żaden termin nie został w niej zastrzeżony. Nie można jako zastrzeżenia terminu trwania umowy potraktować postanowienia zawartego w § 6 umowy. Literalnie odczytywany oznacza on, że tylko jedna strona umowy – wynajmujący – zagwarantowała najemcy trwałość stosunku najmu rozumianą w ten sposób, że nie nastąpi w tym okresie wypowiedzenie umowy ani jej warunków. Ponieważ płatność czynszu zgodnie z § 5 umowy następowała miesięcznie, wypowiedzenie podlega uregulowaniu zawartemu w art. 688 k.c. który przewiduje trzymiesięczny termin wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. Rozwiązanie umowy nastąpiło zatem z upływem 3 miesięcy od dnia złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu przez stronę pozwaną na koniec miesiąca kalendarzowego, a zatem z dniem 28 lutego 2009 r., co oznacza, że wymagalność roszczenia o odszkodowanie nastąpiła w dniu 31 marca 2009 r. Przedawnienie tego roszczenia nastąpiłoby zatem w dniu 1 kwietnia 2019 r., podczas gdy pozew wytoczono wcześniej, gdyż w dniu 2 maja 2012 r.

Bezzasadny jest również zarzut strony pozwanej, że przywrócenie lokalu do stanu poprzedniego prowadziłoby do bezpodstawnego wzbogacenia powoda. Przywrócenie lokalu do stanu sprzed wykonanych przez stronę pozwaną adaptacji ma oznaczać przywrócenie funkcjonalności lokalu istniejącej przed wykonaniem adaptacji. Okoliczność, że do przywrócenia tych funkcji lokalu może być potrzebne użycie urządzeń i materiałów nowych nie oznacza zatem wzbogacenia powoda, albowiem w inny sposób zobowiązania jakie zaciągnęła w stosunku do powoda strona pozwana wykonać się nie da.

O kosztach postępowania orzeczono w oparciu o art. 100 k.p.c. oraz

§ 6 ust. 6, w zw. z § 2 ust. 3 i § 19 pkt 1 rozporządzenia z dnia 28 września 2002 r. (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 461) i art. 113 ust. 2 pkt 1 u.k.s.c., art. 113 § 1 u.k.s.c.

Apelację od tego wyroku wniosła strona pozwana zaskarżając go w części uwzględniającej powództwo (pkt I) oraz orzeczenia o kosztach procesu zawartego w punktach III i VII. Wyrokowi temu zarzucono:

1. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnej oceny dowodów co doprowadziło sąd do błędnych ustaleń faktycznych a polegających na przyjęciu, że: rysunki obrazujące prace remontowe zostały sporządzone po wykonaniu prac kilka miesięcy później;

- strona pozwana wykonywała prace remontowe oraz później prace adaptacyjne, które doprowadziły do zmian w lokalu i które strona pozwana ma obowiązek usunąć w myśl ust. 4 § 8 umowy;

- opinia biegłego J. H. jest jasna, czytelna i spójna mimo, że biegły nie był bezstronny, nie ustosunkował się w sposób merytoryczny do zarzutów strony pozwanej, nie wskazał jakie przeróbki zostały dokonane przez powoda co ma znaczenie w świetle oceny zasadności jego roszczenia;

2. naruszenie art. 286 k.p.c. poprzez nie zażądanie opinii innego biegłego w sytuacji kiedy biegły J. H. sporządził opinię obciążoną wadami (nie był bezstronny, nie ustosunkował się w sposób merytoryczny do zarzutów strony pozwanej);

3. naruszenie art. 5 k.c. poprzez jego nie zastosowanie – powództwo winno zostać oddalone albowiem powód nadużywa swego prawa podmiotowego, gdyż jego żądanie jest sprzeczne ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem najmowanego lokalu;

4. naruszenie art. 677 k.c. poprzez jego nie zastosowanie – roszczenie powoda jest przedawnione;

5. naruszenie art. 65 § 1 i 2 k.c. – dokonanie błędnej wykładni zawartej umowy – nie wzięcie pod uwagę okoliczności w jakich strony zawarły umowę najmu (lokal był zdewastowany), przebiegu negocjacji, zachowania stron, sposobu wykonania zobowiązania a także oświadczeń powoda złożonych w pismach procesowych oraz na rozprawie sądowej;

6. naruszenie art. 365 k.c. poprzez jego zastosowanie i przyjęcie, że roszczenie zgłoszone przez powoda jest roszczeniem alternatywnym.

Wskazując na powyższe zarzuty strona pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na rzecz strony pozwanej kosztów procesu; ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Powód wniósł o oddalenie apelacji, a jego pełnomocnik ustanowiony z urzędu wniósł o przyznanie mu wynagrodzenia za pomoc prawną udzieloną w postępowaniu apelacyjnym, składając stosowne oświadczenie.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja strony pozwanej jest nieuzasadniona.

W apelacji podniesiono szereg zarzutów dotyczących naruszenia prawa materialnego jak i procesowego jednak w pierwszej kolejności odnieść się należy do tych ostatnich gdyż tylko prawidłowo ustalony stan faktyczny daje możliwość dokonania oceny poprawności zastosowania prawa materialnego. I tu stwierdzić należy, że ustalony przez Sąd Okręgowy stan faktyczny Sąd Apelacyjny przyjął za własny bowiem wyprowadzony on został z dowodów, których ocena odpowiada wszelkim wskazaniom z art. 233 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy uwzględnił wszystkie przeprowadzone w toku postępowania dowody, wyciągnął z nich wnioski logicznie poprawne i odpowiadające aktualnym poglądom na sądowe stosowanie prawa.

Ocena dowodów zgodnie z art. 233 § 1 k.p.c. pozostawiona została swobodzie sądu w konkretnej sprawie, a sprzeniewierzenie się jej mogłoby tylko wtedy być uznane za zasadne, gdyby sąd dopuścił się pogwałcenia zasad logicznego rozumowania bądź postąpił wbrew zasadom doświadczenia życiowego, co w niniejszej sprawie nie miało miejsca. Co więcej dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie wystarcza stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest tu wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie sądu w tym zakresie. W szczególności skarżący powinien wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2001 r., IV CKN 970/00, Lex nr 52753).

Reasumując stwierdzić należy, że skuteczne przedstawienie zarzutu naruszenia przez sąd art. 233 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania, lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena

sądu (tak Sąd Najwyższy w orzeczeniach z dnia 6 listopada 1998 r., II CKN 4/98; z 10 kwietnia 2000 r., V CKN 17/2000, OSNC 2000, nr 10, poz. 189 i z 5 sierpnia 1999 r., II UKN 76/99, OSNAPiUS 2000, nr 19, poz.732).

W apelacji strony pozwanej nie podniesiono tego rodzaju zarzutów, a jedynie naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. upatruje się w ustaleniu dotyczącym momentu sporządzenia rysunków obrazujących prace remontowe, w ustaleniu, że strona pozwana wykonywała prace remontowe i adaptacyjne, które doprowadziły do zmiany lokalu i które strona pozwana ma obowiązek usunąć w myśl § 8 ust. 4 umowy, wreszcie w ocenie opinii biegłego.

Jeśli chodzi o moment sporządzenia rysunków to w pełni należy zgodzić się z ustaleniami Sądu Okręgowego, które wcześniej zostały przedstawione. Niemniej jednak zarzut taki musi budzić pewne zdziwienie, bo nie zostało wyjaśnione jakie to ma znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy zwłaszcza, że rzut parteru z karty 17 (obrazujący zgodnie z ustaleniem stan z chwili podpisania umowy czyli przed adaptacją) i z karty 19 (obrazujący zgodnie z ustaleniami stan po wykonanej adaptacji dla potrzeb działalności prowadzonej przez stronę pozwaną w przedmiotowym lokalu) różnią się między sobą, podobnie jak rzut piętra z karty 18 (obrazujący zgodnie z ustaleniami stan z chwili podpisania umowy czyli przed adaptacją) i z karty 20 (obrazujący zgodnie z ustaleniami stan po wykonaniu adaptacji). Nigdzie na żadnym etapie postępowania nie pojawiło się twierdzenie czy też zarzut, że nie doszło do zmian w strukturze pomieszczeń czy też częściowo ich przeznaczeniu więc o czym miałyby świadczyć moment sporządzenia omawianych tu rysunków. Sąd Okręgowy w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku wyraźnie stwierdził, że bezspornym było pomiędzy stronami, że rysunki na kartach 17 – 19 obrazowały stan lokalu przed adaptacją, a rysunki na kartach 19 – 20 stan lokalu po adaptacji co miało wynikać z oświadczenia stron złożonego na rozprawie w dniu 15 lipca 2013 r. (czas 01:07:00). Strona pozwana nie odniosła się do tego w apelacji, a co więcej oświadczenia te złożone zostały po zeznaniach stron to jest powoda i zeznającego za stronę pozwaną w charakterze strony prezesa zarządu W. M.. Apelujący pomija też zeznania złożone przez W. M., z których po odsłuchaniu wynika, że aneks jako uszczegółowienie umowy podpisany został w tym samym dniu natomiast nie pamięta kiedy zostały sporządzone rysunki, ale w takiej formie jak okazano na rozprawie i dołączono do akt na pewno później. Zeznania te są więc zbieżne z zeznaniami powoda, który także potwierdził, że rysunki przedstawiające stan po adaptacji sporządzone zostały później.

Prawidłowe jest też kolejne kwestionowane w apelacji ustalenie, że strona pozwana wykonywała prace remontowe i adaptacyjne, które doprowadziły do zmiany lokalu i które strona pozwana ma obowiązek usunąć w myśl § 8 ust. 4 umowy. Poza akceptowanymi, przez Sąd Apelacyjny w całości, ustaleniami popartymi oceną dowodów i ich analizą dokonaną przez Sąd Okręgowy, a dotyczącą tej kwestii warto zwrócić uwagę, że strony już na etapie negocjacji akceptowały rozróżnienie remontu i adaptacji lokalu. W notatce sporządzonej w dniu 6 września 2000 r. (k.16) w jej punkcie 5 wyraźnie stwierdzono: „strony ustalają, że szacunkowy koszt całego remontu i adaptacji lokalu będzie wynosił 100 000 zł”. Trudno więc przyjąć, że prace wymienione w punkcie 4 notatki jako wchodzące w zakres remontu obejmowały również prace adaptacyjne jako wyraźnie wyróżnione obok prac remontowych. Wszystkie zarzuty strony pozwanej dotyczące tego jakie prace po zakończeniu stosunku najmu miałyby być usunięte na jej koszt należy odeprzeć spontaniczną wypowiedzią zeznającego za stronę pozwaną W. M.. Z elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 15 lipca 2013 r. (00;53;56) wynika, że na pytanie pełnomocnika strony pozwanej dotyczące rozumienia punktu 4 notatki z negocjacji z dnia 6 września 2000 r. W. M. zeznał, że mieli przywracać prace adaptacyjne a nie remontowe.

Zarówno z zeznań powoda jak i W. M. wynika, że pierwotny teks umowy przygotowany został przez stronę pozwaną i po jego podpisaniu wyżej wymienieni przystąpili do szczegółowych oględzin lokalu i dalszych rozmów czego efektem był aneks wspólnie przygotowany i podpisany przez nich. Powód podał, że to na życzenie W. M. skreślono ustęp 3 § 8 aneksu, czemu ten zeznając nie zaprzeczył. Natomiast przy ustępie 2 tego paragrafu o treści „Wynajmujący wyraża zgodę na wykonanie przez Najemcę na jego koszt prac adaptacyjnych w uzgodnionym zakresie lecz pod nadzorem Wynajmującego” dopisano odręcznie „wg rysunku” co wraz ze skreśleniem ustępu 3 zostało parafowane przez strony umowy. W dopisku tym nie podano, że rysunek stanowi załącznik do umowy co w połączeniu ze wcześniejszymi rozważaniami potwierdza prawidłowość ustalenia dotyczącego rysunków znajdujących się w aktach sprawy na kartach od 17 do 20.

Tu, w związku z kolejnym zarzutem naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. dotyczącym oceny opinii biegłego sądowego ds. budownictwa lądowego mgr inż. J. H. wskazać należy, że w odezwie skierowanej do biegłego wyraźnie zaznaczono, że przy jej sporządzaniu przyjąć należy, że stan nieruchomości przed wykonaniem prac przez stronę pozwaną przedstawiają rysunki z kart 17 – 18, a stan po wykonaniu tych prac rysunki z kart. 19 – 20 (odezwa k. 178). Takie założenie dla opracowania opinii nie było kwestionowane przez żadną ze stron w toku postępowania pierwszo instancyjnego. Czyni to też praktycznie bezprzedmiotowym zarzut strony pozwanej, że biegły nie wskazał jakie przeróbki zostały dokonane przez powoda, co ma znaczenie – zdaniem apelującego – w świetle oceny zasadności roszczeń powoda. Skoro bowiem biegłemu wyraźnie określono do czego ma się odnosić to ewentualne prace wykonane przez powoda, po opuszczeniu przedmiotu najmu przez stronę pozwaną, nie były brane pod uwagę. Co więcej po złożeniu przez stronę pozwaną zarzutów do opinii biegłego został on wezwany na rozprawę w dniu 12 lutego 2014 r. i odpowiadał na pytania pełnomocnika strony pozwanej. Dalej biegły złożył opinię uzupełniającą w dniu 25 kwietnia 2014 r. (k. 246 – 248), odpowiedź na zarzuty (k. 275 – 276) i ponownie wezwany został na rozprawę w dniu 10 września 2014 r. Po udzieleniu odpowiedzi na pytania pełnomocników obu stron, ci nie zgłosili dalszych wniosków dowodowych, a po stwierdzeniu, że postępowanie dowodowe zakończono nie padły ze strony pełnomocnika pozwanej spółki żadne stwierdzenia mogące być uznanymi za zarzuty zgłaszane w trybie art. 162 k.p.c. Zresztą takie zarzuty nie zostały zgłoszone wcześniej choć niewątpliwie wiadomym było stronie pozwanej, że nikt z jej strony nie uczestniczył w oględzinach pomieszczeń dokonanych przez biegłego w dniu 7 sierpnia 2013 r., co więcej jak twierdzi się dopiero na etapie postępowania apelacyjnego, pozwana nie została o nich powiadomiona. Zarzut tego dotyczący, w świetle art. 162 k.p.c. uznać należy za spóźniony i niedopuszczalny. Na marginesie zauważyć jednak można, że twierdzenie strony pozwanej, że nie zna stanu przedmiotowego lokalu po jego opuszczeniu nie zasługuje na uznanie bowiem z dołączonej do akt sprawy opinii ze stycznia 2012 r., wydanej w sprawie toczącej się między stronami w Sądzie Rejonowym dla Krakowa Podgórze w Krakowie do sygn. akt I C 714/09/P wynika, że w czynnościach technicznych na nieruchomości przeprowadzonych w dniu 20 września 2011 r. uczestniczył między innymi przedstawiciel strony pozwanej M. W. (opinia k. 106). M. W. zeznawał w niniejszej sprawie w charakterze świadka, a do tego całość materiału zgromadzonego w aktach niniejszej sprawy była brana pod uwagę przy sporządzaniu opinii przez biegłego sądowego ds. budownictwa lądowego mgr inż. J. H.. Trudno w takiej sytuacji zgodzić się z zarzutem, iż biegły ten nie był bezstronny i nie ustosunkował się w sposób merytoryczny do zarzutów strony pozwanej. Braku bezstronności nie można upatrywać w tym, że strona pozwana nie uczestniczyła w przeprowadzonych przez tego biegłego oględzinach, zwłaszcza, że taki zarzut wcześniej się nie pojawił, natomiast ocena odniesienia się biegłego do zarzutów strony pozwanej jest jedynie jej subiektywną oceną wynikającą z tego, że uznaje tą opinię za niekorzystną dla siebie.

Dla porządku przypomnieć należy, że zgodnie z orzeczeniem Sądu Najwyższego z dnia 7 listopada 2000 r. I CKN 1170/98 (OSNC 2001, nr 4, poz. 64) opinia biegłego podlega ocenie – zgodnie z art. 233 § 1 k.p.c. – na podstawie właściwych dla jej przymiotów kryteriów zgodności z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziomu wiedzy biegłego, podstaw teoretycznych opinii, a także sposobu motywowania oraz stopnia stanowczości wyrażonych w niej wniosków. Kierując się tymi wskazaniem trzeba, za Sądem Okręgowym przyjąć, że także przy ocenie dowodu z opinii biegłego J. H. nie doszło do naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Opinię tą wydał biegły o ugruntowanej wiedzy, bogatym doświadczeniu zawodowym, i niezainteresowany wynikiem sprawy. Wnioski opinii są jasne i logicznie umotywowane co przemawia za ich przyjęciem dla potrzeb niniejszej sprawy. Dodatkowo warto podkreślić, że nie uzasadnia potrzeby powołania innego biegłego jedynie okoliczność, że opinia powołanego już biegłego jest dla strony – w jej odczuciu – niekorzystna (orz. Sądu Najwyższego z dnia 22 lipca 1997 r., I CKN 174/97).

Powyższe prowadzi też do kolejnego wniosku, a mianowicie że w sprawie nie doszło do naruszenia art. 286 k.p.c.

Nie doszło też do naruszenia prawa materialnego w zakresie objętym zarzutami apelacji jak i podlegającym kontroli w postępowaniu apelacyjnym.

Przed wszystkim nie doszło do naruszenia art. 65 § 1 i 2 k.c.

W wyroku z dnia 13 czerwca 2012 r., II CSK 614/11 (LEX nr 1231314) Sąd Najwyższy stwierdził: „W odniesieniu do wykładni oświadczeń woli na gruncie art. 65 k.c. należy stosować kombinowaną metodę ich interpretacji, opartą na

kryterium subiektywnym i obiektywnym, dążyć do odtworzenia rzeczywistej woli stron. Tekst dokumentu i językowe reguły znaczeniowe stanowią podstawę wykładni oświadczeń w nim zawartych. Uwzględniać również należy, przy interpretacji poszczególnych wyrażenia, kontekst i związki treściowe, występujące pomiędzy zawartymi w tekście postanowieniami oraz cel oświadczenia. Jeśli złożone oświadczenia są niejasne, to sięgnąć należy do okoliczności towarzyszących ich złożeniu, a w odniesieniu do woli stron, ich zamiarów i celów, które stwierdzone być mogą pozadokumentowymi środkami dowodowymi".

Nie może też zejść z pola widzenia to, że oczywistą granicę wykładni stanowią granice konkretnej umowy, wyznaczone zgodnie z regułami art. 65 k.c. Interpretacja nie może prowadzić do przekształcenia stosunku prawnego w inną w istocie umowę. Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego zawartym w wyroku z dnia 16 listopada 2011 r., V CSK 528/10 (LEX nr 1096049) nie można dokonać w ramach wykładni takiego «przekształcenia» umowy, które stworzyłoby nową, odmienną umowę, o zupełnie innej relacji między stronami, w treści której powstałyby inne prawa i obowiązki stron.

Sąd Okręgowy stosownie do powyższych wskazań dokonał interpretacji umowy stron w brzmieniu nadanym aneksem i tu wypada jedynie dodać, że treść § 8 wynikająca z aneksu nie budzi wątpliwości interpretacyjnych. Do zacytowanego wcześniej jej ustępu 2 dodać trzeba treść ustępu 4 „W przypadku rozwiązania umowy, jeżeli strony nie postanowią na piśmie inaczej, zmiany dokonane przez Najemcę muszą być przez niego i na jego koszt usunięte do 30 dni od daty rozwiązania umowy”. W połączeniu z ustępem 2 tego paragrafu umowy w brzmieniu nadanym aneksem jasnym jest, że zmiany to prace adaptacyjne. Potwierdził to też W. M. zeznając w charakterze strony, o czym była mowa wcześniej. Treści umowy nie mogą w związku z tym zmieniać zapisy z omówionej już notatki z negocjacji, która także rozróżnia remont i adaptację.

W apelacji podjęto próbę manipulowania treścią trzech dokumentów dla wykazania tezy sprzecznej z ostatecznym brzmieniem umowy najmu łączącej strony co jest niedopuszczalne także w świetle powołanego stanowiska Sądu Najwyższego.

W sprawie nie doszło też do naruszeń kolejnych przepisów prawa materialnego wskazanych w apelacji.

Przede wszystkim nie doszło do naruszenia art. 5 k.c. zwłaszcza, że nie powinno budzić wątpliwości, iż przepis ten może być stosowany jedynie w wypadkach wyjątkowych. Zasady współżycia społecznego mają bowiem chronić przede wszystkim pewne wartości moralne, natomiast zasady społeczno – gospodarczego przeznaczenia prawa – wartości ekonomiczne. W obecnej sytuacji politycznej i gospodarczej, w systemie gospodarki rynkowej i jednolitej w zasadzie ochronie mienia, zasada społeczno gospodarczego przeznaczenia prawa nie ma już tak istotnego znaczenia. Jeżeli dodam dodamy do tego swobodę umów to podniesiony zarzut naruszenia art. 5 k.c. uznać należy za chybiony.

Sąd Okręgowy nie uwzględnił części prac wyraźnie stojąc na stanowisku, że prowadziłyby one do pogorszenia substancji nieruchomości, a więc uwzględnienie żądania w tym zakresie byłoby sprzeczne z gospodarczym przeznaczeniem prawa powoda. Nie ma podstaw by to stwierdzenie przenieść do uwzględnianej części powództwa bowiem zasądzona kwota dotyczy prac adaptacyjnych, które zgodnie z umową obowiązana była wykonać strona pozwana. Właśnie ten fakt prowadzi do kolejnego wniosku a mianowicie, że nie może być mowy o naruszeniu art. 677 k.c.

W całości zgodzić się należy z oceną zarzutu przedawnienia dokonaną przez Sąd Okręgowy zwłaszcza, że na zasądzoną kwotę nie składają się prace, które mogłyby być uznane za naprawienie szkody wynikłej z uszkodzenia lub pogorszenia rzeczy przez najemcę ale prace, które zgodnie z umową miały być usunięte.

Nie doszło też do naruszenia art. 365 k.c. Strona pozwana swe zastrzeżenia co do konstrukcji żądania pozwu i możliwości cofnięcia go w części, której dotyczy postanowienie o umorzeniu postępowania z dnia 17 marca 2014 r. w zakresie całego żądania nakazania winna zgłaszać właśnie na tym, wcześniejszym etapie postępowania. Po

uprawomocnieniu się tego orzeczenia przedmiotem postępowania pozostało żądanie zapłaty, które jak wcześniej wykazano znalazło uzasadnienie do kwoty zasądzonej zaskarżonym wyrokiem.

Mając powyższe na uwadze orzeczono na podstawie art. 385 k.p.c.