

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 kwietnia 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Anna Kowacz-Braun
Sędziowie:	SSA Jerzy Bess SSA Barbara Baran (spr.)
Protokolant:	sekr. sądowy Marta Matys

po rozpoznaniu w dniu 4 kwietnia 2017 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy Miejskiej K.

przeciwko M. K.

o zapłatę

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 20 lipca 2016 r., sygn. akt I C 2248/12

1. zmienia zaskarżony wyrok w punktach II i III, nadając mu następującą treść:

„I. zasądza od pozwanego na rzecz strony powodowej kwotę 74 086 zł (siedemdziesiąt cztery tysiące osiemdziesiąt sześć złotych) z ustawowymi odsetkami od dnia 18 czerwca 2012 r. do dnia 31 grudnia 2015 r., zaś od dnia 1 stycznia 2016 r. z ustawowymi odsetkami za opóźnienie;

II. oddala powództwo w pozostałej części;

III. nakazuje ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Krakowie kwotę 4515 zł (cztery tysiące pięćset piętnaście złotych dwadzieścia groszy) tytułem kosztów sądowych;

IV. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 2 462 zł (dwa tysiące czterysta sześćdziesiąt dwa złote) tytułem kosztów procesu.”;

2. w pozostałej części apelację oddala;

3. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 9 505 zł tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

SSA Jerzy Bess SSA Anna Kowacz-Braun SSA Barbara Baran

Sygn. I ACa 1611/16

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Krakowie zasądził od pozwanego M. K. na rzecz strony powodowej – Gminy Miejskiej K. kwotę 22 738 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 18 czerwca 2012 r. Sąd oddalił powództwo w pozostałej części a koszty procesu między stronami wzajemnie zniósł.

Jako bezsporne okoliczności wskazał Sąd, że dnia 17 września 1997 r. strony zawarły umowę najmu lokalu przy ul. (...) w K.. W czasie trwania umowy pozwany poczynił na ten lokal nakłady. Pozwany korzystał z lokalu do 30 kwietnia 2012 r. Czynsz najmu aneksem do umowy nr (...) (z 29 lipca 2009 r.) został podwyższony z 1463,76 zł do 7878,19 zł brutto a po wymianie pism aneksem z 28 stycznia 2010 r. do 3317,06 zł brutto. Pozwany aneksów nie podpisał.

Sąd Rejonowy (...)w K. wyrokiem z 13 września 2011 r. nakazał pozwanemu opuszczenie i opróżnienie przedmiotowego lokalu. Sąd Okręgowy w Krakowie oddalił apelację pozwanego wyrokiem z 24 kwietnia 2012 r.

Sąd Okręgowy ustalił, że w/w umowa została zawarta na czas nieokreślony. Lokal użytkowy będący przedmiotem najmu miał o pow. 114 m⁽²⁾. Strony w paragrafie (...)umowy ustaliły, że najemca może dokonywać ulepszeń oraz jest zobowiązany do dokonywania bieżących remontów na własny koszt (chodziło o prace niezbędne dla utrzymania lokalu w odpowiednim stanie technicznym, m.in. malowanie pomieszczeń, naprawy i bieżąca konserwacja urządzeń wewnątrz lokalu oraz ich wymiana, konserwacja i naprawa podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, naprawa ściennych okładzin). W ust.(...) paragrafu(...) zastrzeżono, że na pisemny wniosek najemcy wynajmujący może wyrazić zgodę na częściowe rozliczenie robót niewymienionych w analizowanym paragrafie (m.in. wymianę instalacji elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, wymianę podłóg, stolarki otworowej, tynków, odgrzybianie ścian, podłóg i sufitów). Ponadto strony w paragrafie (...) ust. (...) ustaliły, że używanie lokalu po upływie terminu rozwiązania umowy stanowić będzie bezumowne korzystanie z lokalu a opłata z tego tytułu wynosić będzie 200% czynszu brutto.

W latach 2004-2010 pozwany składał do Zarządu (...) oraz do konserwatora zabytków liczne wnioski o możliwość wykonania prac remontowych. Strona powodowa po dokonaniu w dniu 17 czerwca 2004 r. komisyjnej oceny stanu technicznego lokalu, pismem z 24 czerwca 2004 r. (nr (...)) wyraziła zgodę na przeprowadzenie w nim prac remontowych w zakresie: wymiany instalacji elektrycznej wraz z rozdziałem na oddzielne obwody zasilające, demontażu nieczynnej instalacji c.o. w piwnicy, wymiany stolarki okiennej i drzwiowej od strony podwórka z zachowaniem dotychczasowego podziału, wymiany naświetli piwnicznych, wykonania centralnego ogrzewania gazowego, wyposażenie przewodów spalinowych we wsady z rur kwasoodpornych oraz ługowania farby olejnej z mosiężnych elementów ozdobnych wokół witryny okiennej. Strona powodowa zaznaczyła, że te prace remontowe miały zostać wykonane w zakresie i na koszt pozwanego, bez możliwości dochodzenia od wynajmującego zwrotu nakładów.

Pozwany poczynił szereg nakładów na przedmiotowy lokal. Wiązały się one z poniesieniem przez niego określonych wydatków. Koszt nakładów (szczegółowo wymienionych w uzasadnieniu wyroku) wyniósł 83 381 zł. Pozwany czynił je w celu korzystania z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem i zakładając korzystanie z niego w dalszej perspektywie czasowej.

Zarząd (...) w K. wystosował do pozwanego pismo z dnia 29 lipca 2009 r., informując o zarządzeniu w sprawie aktualizacji stawek czynszowych za najem lokali. Do pisma dołączony został aneks, jednak do jego podpisania nie

doszło ze względu na nieodpowiadającą rzeczywistości – według pozwanego – stawkę czynszu. Pismem z 7 sierpnia 2009 r. pozwany zwrócił się o wyjaśnienie podstaw prawnych i podstaw faktycznych zmian stawek najmu.

W latach 2009-2010 trwała wymiana pism, w ramach której toczyły się negocjacje dotyczące konkretnej, już urynkowanej stawki czynszu.

Pismem z 4 maja 2010 r. strona powodowa wypowiedziała pozwanemu umowę najmu z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia, ze skutkiem na 31 sierpnia 2010 r. W piśmie zawiadomiono, że używanie lokalu po wypowiedzeniu będzie stanowić okres bezumownego korzystania a brak dobrowolnego wydania lokalu skutkować będzie postępowaniem sądowym o eksmisję, oraz że na koncie lokalu jest zaległość w kwocie 2649,09 zł.

Po wypowiedzeniu umowy strony nadal wymieniały pisma w celu uzgodnienia nowej stawki czynszu, co skutkowało wydaniem przez Prezydenta Miasta K. zarządzenia nr (...) z 3 listopada 2010 r. w sprawie przeznaczenia przedmiotowego lokalu użytkowego do wynajęcia w trybie bezprzetargowym przez pozwanego oraz podpisaniem przez strony porozumienia z 5 listopada 2010 r. w sprawie udzielenia pozwanemu ulgi w spłacie oraz rozłożenia należności na raty.

Pismem z 22 listopada 2010 r. powód wezwał pozwanego (w związku z zarządzeniem z 3 listopada 2010 r. przeznaczającym lokal do wynajęcia) do wpłaty kaucji w wysokości 300% miesięcznego czynszu najmu netto (9 341,31 zł).

20 grudnia 2010 r. powód wezwał pozwanego do wydania zajmowanego bezumownie lokalu w związku z niedopełnieniem formalności w terminie (nieopłaceniem kaucji), zaznaczając jednocześnie, że lokal najpóźniej w terminie 7 dni kalendarzowych ma zostać opróżniony, jego nieprzekazanie spowoduje wszczęcie przewidzianych prawem działań, a od 7 grudnia 2010 r. pozwany jest obowiązany uiszczać 200 % czynszu w związku z bezumownym korzystaniem z lokalu.

Wyrok eksmisyjny został wydany 13 września 2011 r., a po oddaleniu apelacji pozwanego wyrokowi nadano klauzulę wykonalności postanowieniem z 31 maja 2012 r.

W dniu 9 grudnia 2011 r. wezwano pozwanego do zapłaty kwoty 83 033,86 zł za bezumowne korzystanie z lokalu (77 844,31 zł należność główna oraz odsetki za zwłokę w kwocie 5 191,55 zł).

Należność z tytułu bezumownego korzystania przez pozwanego z przedmiotowego lokalu przy przyjęciu stawek czynszu najmu możliwych do uzyskania na rynku w okresie od 1 września 2010 r. do 30 kwietnia 2012 r. wynosi 96 824 zł.

Sąd Okręgowy uznał, że powództwo częściowo zasługiwało na uwzględnienie.

Strona powodowa domagała się zasądzenia od pozwanego 120 423,00 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego a pozwany podniósł zarzut potrącenia z tą należnością kwoty 120 270 zł tytułem nakładów poczynionych na ten lokal.

Materialnoprawną podstawę roszczenia o zapłatę stanowią przepisy art. 225 w związku z art. 224 § 2 k.c., dotyczące roszczeń przysługujących właścicielowi rzeczy wobec jej samoistnego posiadacza pozostającego w złej wierze. Wśród tych roszczeń znajduje się prawo żądania wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy.

W niniejszej sprawie fakt korzystania przez pozwanego z lokalu powoda nie był sporny. Nieruchomość wydana została przezeń powodowej Gminie 30 kwietnia 2012 r.

Przysługujące właścicielowi na mocy art. 224 § 2 k.c. i art. 225 k.c. od samoistnego posiadacza wynagrodzenie nie jest odszkodowaniem, lecz zapłatą za korzystanie z jego rzeczy, którą posiadacz musiałby uiścić właścicielowi, gdyby jego posiadanie oparte było na istniejącej podstawie prawnej. Wynagrodzenie to jest odpowiednikiem tego, co uzyskałby

właściciel, gdyby oddał rzecz w odpłatne korzystanie na podstawie ważnego stosunku prawnego, zatem winno swą wysokością odpowiadać dochodowi z takiego stosunku (np. najmu czy dzierżawy). Czynnosc taki byłby ustalany co do zasady według cen panujących w danym okresie na danym terenie. Z powyższych względów zarzuty pozwanego o braku szkody po stronie powodowej Gminy na uwzględnienie nie zasługują.

W okolicznościach niniejszej sprawy, opierając się na opinii biegłego Sąd przyjął, że należność z tytułu bezumownego korzystania przez pozwanego z przedmiotowej nieruchomości lokalowej w okresie od 1 września 2010 r. do 30 kwietnia 2012 r. wynosi 96824 zł, przy przyjęciu średniego czynszu najmu lokalu użytkowego na poziomie 76,23 zł/m².

Sąd uznał zatem roszczenie Gminy za uzasadnione co do zasady, w zakresie wysokości oparł się jednak nie na przedstawionych przez Gminę wyliczeniach opartych na podwojonej kwocie czynszu najmu po podpisaniu aneksu nr (...), lecz na opinii biegłego sądowego, który wskazał, jaki czynsz w latach 2010-2012 można by uzyskać, wynajmując lokal po cenie rynkowej.

Skuteczny zdaniem Sądu Okręgowego okazał się zgłoszony przez pozwanego zarzut potrącenia. W sprawie o zwrot nakładów zawsze należy najpierw ustalić, na podstawie jakiego stosunku prawnego czyniący nakłady posiadał nieruchomość i dokonywał nakładów oraz to, czy w uzgodnieniach stron uregulowano sposób ich rozliczenia. Jeżeli takie uzgodnienia były, one winny być podstawą rozliczenia nakładów, chyba że bezwzględnie obowiązujące przepisy k.c. normujące tego rodzaju umowę przewidują inne rozliczenie nakładów. Wtedy te przepisy powinny mieć zastosowanie, podobnie jak w sytuacji, gdy umowa stron nie reguluje w ogóle rozliczenia nakładów. We wszystkich tych przypadkach do roszczenia o zwrot nakładów nie mają zastosowania przepisy art. 224-226 k.c. ani art. 405 k.c., a jedynie postanowienia umowy stron lub przepisy szczególne regulujące rozliczenie nakładów w danym stosunku prawnym.

Z poczynionych w sprawie ustaleń faktycznych wynika, że lokal przy ul. (...) w chwili jego wydawania pozwanemu nie był w dobrym stanie technicznym. Oczywiście dla obu stron było, że najemca, aby móc prowadzić w lokalu działalność gospodarczą (sklep nasienny) będzie musiał dokonać remontu. M.in. piwnica nie nadawała się do użytku ze względu na wszechobecną wilgoć, brak odpowiednich instalacji lub ich niewystarczającą efektywność, oraz niebezpieczne, prymitywne zejście do piwnicy. Powód w umowie zastrzegł, że niektóre z nakładów, mogą zostać rozliczone, jeśli najemca zwróci się z odpowiednim wnioskiem i kosztorysem przed rozpoczęciem prac, te zaś, które stanowią nakłady czynione w celu utrzymania lokalu w stanie umożliwiającym korzystanie, drobne bieżące, oraz wyliczone w samej umowie najemca czyni na własny koszt i ryzyko.

Wyniki postępowania dowodowego wskazały, że pozwany finansując remont lokalu czynił to z myślą o długotrwałym prowadzeniu tam działalności; gdyby nie spór dotyczący uyrunkowania stawki czynszu, pozwany prawdopodobnie nadal wynajmowałby lokal, czego potwierdzeniem jest choćby chęć wystartowania przez pozwanego w aukcji mającej na celu wyłonienie kolejnego najemcy. Pozwany nie podnosiłby bezpodstawnie przy każdej wymianie pism z powodem (czego dowodzą na przykład dopiski przy protokołach) chęci rozliczenia nakładów jeszcze przed niniejszym procesem, gdyby nie uzyskał podobnych zapewnień ze strony (...) (na co wskazywał w zeznaniach).

Odwołując się do ogólnych reguł wykładni oświadczeń woli (umów) Sąd Okręgowy uznał, że strony zgodnie ustaliły, iż lokal wymaga remontu i strona powodowa w sposób jasny określiła zakres nakładów. W piśmie z 24 czerwca 2004 r. strona powodowa wskazała, że pozwany ponosi nakłady na swój koszt bez możliwości zwrotu. Jednakże należy wziąć pod uwagę okoliczności w jakich to nastąpiło, a mianowicie brak możliwości korzystania z lokalu zgodnie z przeznaczeniem, konieczność remontu oraz czynienie nakładów w zamyśle długoletniego korzystania z lokalu (przynajmniej do czasu amortyzacji nakładów). Ponadto z korespondencji stron, zapisków na protokole przekazania lokalu wynika, że kwestia rozliczenia nakładów nie była jednoznacznie ustalona, jak sugeruje strona powodowa. Pozwany jako najemca niewątpliwie wydatkował własne środki pieniężne na remont wynajmowanego obiektu celem korzystania z niego zgodnie z przeznaczeniem i może dochodzić zwrotu tych nakładów. Na pewno ogłaszając przetarg i oferując przedmiotową nieruchomość do wynajęcia powód nakłady w zakresie ulepszenia zatrzymał i z nich skorzystał.

Pozwany wykazał zakres i wartości tych nakładów, ulepszeń (art. 676 k.c.). Wobec powyższego Sąd uznał zarzut potrącenia nakładów koniecznych w zakresie przystosowania lokalu do użytkowania oraz poprawiających jego funkcjonalność (łącznie w kwocie 74 086 zł). Nie zostały uwzględnione prace malarskie, bowiem Sąd uznał je za nakłady bieżące, do których poniesienia zobowiązany był pozwany.

W konsekwencji Sąd zasądził na rzecz strony powodowej kwotę 22 738,00 zł (różnica między 96 824 zł a 74 086 zł), oddalając powództwo w pozostałym zakresie jako bezzasadne.

O odsetkach ustawowych Sąd orzekł na podstawie art. 455 k.c. oraz 481 § 1 i 2 k.c.

O kosztach procesu Sąd orzekł na zasadzie art. 100 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniosła strona powodowa, zaskarżając orzeczenie w części, w jakiej powództwo uległo oddaleniu oraz w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach procesu. W apelacji domagano się zmiany wyroku i zasądzenia na rzecz strony powodowej dalszej kwoty 74 096 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 18 czerwca 2012 r. oraz zasądzenia kosztów procesu na rzecz strony powodowej za obie instancje.

Strona apelująca zarzuciła naruszenie art. 233 k.p.c. w zw. z art. 662 k.c. i 405 k.c. oraz art. 6 k.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie i dokonanie ustaleń w sprzeczności ze z gromadzonym materiałem dowodowym, a to poprzez przyjęcie za skuteczny zarzut potrącenia wskutek uznania, że:

- stan lokalu pozbawiał pozwanego możliwości korzystania z lokalu i generował konieczność remontu,
- kwestia rozliczenia nakładów nie była jednoznacznie ustalona,
- pozwany wydatkował własne środki na remont w celu korzystania z niego zgodnie z przeznaczeniem oraz wykazał zakres i wartość nakładów i ulepszeń,
- w niniejszej sprawie należy brać pod uwagę okoliczności mające znaczenie w systemie negocjacyjnym i kierowanie się celem umowy.

W uzasadnieniu apelacji podkreślono, że wbrew stanowisku Sądu Okręgowego strony ustanowiły reguły co do ponoszenia nakładów na lokal, na co pozwala art. 662 k.c. W szczególności dotyczył tego § (...) umowy, którego Sąd nie wziął pod uwagę, a z którego wynikało, iż najemca może dokonywać ulepszeń i modernizacji po uprzednim uzyskaniu zgody wynajmującego, wynajmujący zastrzegł sobie prawo do wydania zgody jeśli najemca zobowiąże się do niedochodzenia od wynajmującego zwrotu nakładów, wynajmującemu przysługuje prawo zachowania ulepszeń bez obowiązku rozliczenia się z najemcą.

Sąd pominął także treść pisma (...) z 24 czerwca 2004 r., określającego warunki zgody na prace remontowe, pominął fakt braku porozumienia remontowego oraz brak zarządzenia Prezydenta Miasta K. zawierającego zgodę na rozliczenie w czynszu środków wydanych przez pozwanego na remonty.

Art. 405 k.c. nie może stanowić podstawy rozliczenia nakładów.

Apelująca podniosła także, że pozwany ani poprzedni najemca (jego ojciec) nigdy nie zgłaszali w ramach rękojmi jakichkolwiek wad lokalu, zaś z treści wniosku pozwanego o zgodę na prace z dnia 16 maja 2004 r. wynika, że chciał on adaptować piwnicę na cele ekspozycyjno-handlowe w związku z planami sprzedaży dywanów i wykładzin. Nie było zatem podstaw do przyjęcia, by lokal wymagał przystosowania celów, na jakie został wynajęty lub by należało poprawić jego funkcjonalność.

Zarzut potrącenia apelująca uznała za bezzasadny, wskazując nadto, że wyliczenia biegłej są nieprzydatne, gdyż nie uwzględniono standardów kosztorysowania. Nadto weryfikacja twierdzonych nakładów jest niemożliwa, gdyż strona powodowa nie uczestniczyła w procesie inwestycyjnym (nie nadzorowała i nie kontrolowała prac, które były

prywatnym przedsięwzięciem pozwanego), pozwany zaś nie dysponuje żadnymi dokumentami poza zestawieniem własnego autorstwa. Stan lokalu w chwili przekazania go Gminie wskazywał, że prace w zakresie utrzymania substancji lokalu nie były realizowane. Nie ma podstaw zatem do przyjęcia, że pozwany udowodnił zasadność potrącenia. Wola pozwanego, by przez długi okres korzystać z lokalu nie została wykazana, skoro po pertraktacjach do zawarcia dalszej umowy najmu nie doszło wobec niewpłacenia przez pozwanego kaucji.

Sąd Apelacyjny przyjął za własne ustalenia faktyczne poczynione przez sąd I instancji, z zastrzeżeniem co do wskazanego jako okoliczność bezsporna faktu, iż pozwany nie podpisał aneksu do umowy. Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy wskazuje bowiem na bezsporną okoliczność, iż pozwany aneks nr (...) podpisał i dostarczył go w dniu 25 sierpnia 2010 r. do powoda, ale nie spłacił zaległości (kopia podpisanego aneksu – k. 203).

Sąd Apelacyjny w oparciu o treść umowy z dnia 17 września 1997 r. wiążącej strony ustalił nadto, że pozwany zobowiązał się do przystosowania lokalu do umówionego użytku we własnym zakresie i na własny koszt (§ (...) p. (...)). Oprócz ustaleń w przedmiocie bieżących remontów obciążających najemcę (§ (...) p. (...) umowy) strony uzgodniły, że najemca może dokonywać ulepszeń i modernizacji lokalu po każdorazowym uzyskaniu zgody wynajmującego. Wynajmujący zaś zastrzegł sobie prawo uzależnienia takiej zgody od zobowiązania się najemcy do niedochodzenia zwrotu nakładów poniesionych na ulepszenie lub modernizację. Strony ustaliły także, że w razie wykonania przez najemcę remontu ulepszającego lub modernizacji bez zgody wynajmującego, najemcy nie przysługuje roszczenie o zwrot poniesionych kosztów.

Strony uzgodniły również, że zarządca może wyrazić zgodę na częściowe rozliczenie robót innych, niż wymienione w § (...) ust. 1 i (...) pod warunkiem, że konieczność wykonania określonych prac zostanie stwierdzona przez zarządcę przed ich rozpoczęciem, rozliczenie będzie dokonywane na podstawie dokumentów, szczegółowo wymienionych w umowie, nadto przed rozpoczęciem remontu strony zawrzcę winny porozumienie co do sposobu i wysokości refundacji robót. Brak porozumienia przed przystąpieniem do wykonania robót uniemożliwiać miał ich rozliczenie (§ (...) p. (...) umowy).

Nadto jeśli chodzi o ustalenia faktyczne, wobec przyjęcia przez Sąd Apelacyjny braku możliwości potrącenia twierdzonych przez pozwanego nakładów, irrelevantne pozostaje ustalenie ich wysokości i zakresu.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja strony powodowej okazała się zasadna (przy czym uwzględnić należy fakt wpłaty przez pozwanego już po wniesieniu apelacji kwoty zasądzonej przez sąd I instancji, o czym będzie mowa w dalszej części uzasadnienia).

W apelacji nie kwestionowano prawidłowości wyliczonego przez Sąd I instancji w oparciu o opinię biegłej wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwanego z przedmiotowego lokalu w okresie objętym sporem. Należy zatem przyjąć – przy braku apelacji ze strony pozwanego – że wynagrodzenie to wynosi 96 824 zł a jego zasadność i wysokość na tym etapie postępowania jest bezsporna.

Okolicznością sporną jest natomiast zasadność potrącenia. Wskutek zarzutu potrącenia zasądzona przez Sąd I instancji kwota wynagrodzenia uległa zmniejszeniu do 22 738 zł z odsetkami od daty wskazanej w zaskarżonym wyroku, tymczasem zdaniem apelującej Gminy potrącenie nie powinno mieć miejsca i należało zasądzić całość wyliczonego przez biegłą wynagrodzenia.

Stanowisko apelującej Gminy jest w ocenie Sądu Apelacyjnego zasadne.

Sąd Instancji prawidłowo wskazał podstawę rozstrzygnięcia w odniesieniu do wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu (art. 224 § 2 i 225 k.c.). Co do zwrotu nakładów odwołał się Sąd do postanowień umowy stron i przepisów szczególnych, regulujących rozliczenie nakładów w danym stosunku prawnym, nie zaś do art. 224-226 k.c. lub 405 k.c. Dlatego niezasadny jest zarzut apelującego co do naruszenia art. 405 k.c. – Sąd I instancji tego przepisu nie stosował. Jednakże dalsze rozumowanie Sądu I instancji jest nieprawidłowe a nadto uzasadnienie wyroku w świetle

zgromadzonego materiału (w tym treści umowy) nie zawiera przekonującej argumentacji, jakoby kwestia nakładów nie została przez strony jasno określona.

W nawiązaniu do rozważań o podstawie prawnej rozstrzygnięcia należy podnieść, że strony wiązała umowa najmu, zatem zastosowanie winny znaleźć przepisy dotyczące stosunku najmu. W obrębie tej regulacji znajduje się art. 676 k.c. Przepis ten jednak ma charakter dyspozytywny, a zatem kwestia rozliczeń nakładów poniesionych przez najemcę na przedmiot najmu może być rozstrzygnięta w umowie najmu lub odrębnym porozumieniu zawartym między wynajmującym i najemcą. Sposób rozliczenia się przez strony umowy najmu w związku z takimi nakładami pozostawiony jest zatem w ramach swobody zawierania umów woli stron, które mogą samodzielnie go uregulować, odmiennie niż przewiduje to art. 676 k.c.

Sąd Okręgowy uznał, że kwestia rozliczenia nakładów nie była jednoznacznie ustalona. Konstatacja nie znajduje jednak w opinii Sądu Apelacyjnego oparcia w zgromadzonym materiale dowodowym. Wynika z niego zupełnie odmienny wniosek, iż strony w umowie określiły sposób rozliczenia (lub brak możliwości rozliczenia) w odniesieniu do różnych nakładów, uzgodniły też określoną procedurę dotyczącą ewentualnej zgody na czynienie ulepszeń lub modernizacji wraz z warunkami, które musiały być dopełnione, by po pierwsze uzyskać taką zgodę, po drugie zaś, by można rozważać rozliczenie określonych nakładów (zwrot kosztów ich poniesienia przez najemcę). Sąd Okręgowy przy tym zwrócił uwagę na reguły wykładni oświadczeń woli, jednakże w odniesieniu do teoretycznie poprawnych wywodów Sądu w tej kwestii zauważyć należy, że dyrektywa z art. 65 § 1 k.c., w oparciu o którą należy wyklądać znaczenie oświadczeń woli, nie służy do korygowania czy uzupełniania treści oświadczeń woli o elementy nie wynikające z umowy. Uwzględnienie zaś rzeczywistej woli stron zawierających umowę wymaga zbadania nie tylko konkretnego postanowienia umowy, ale analizy jej całości.

W realiach niniejszej sprawy – właśnie w odniesieniu do całości umowy zwrócić uwagę należy na to, że z szeregu jej postanowień, w szczególności z brzmienia § (...) ale także z § (...) p(...), wynika intencja strony powodowej utrzymania kontroli nad czynieniem przez najemcę takich nakładów, które ewentualnie mogłyby podlegać rozliczeniu. Zważywszy na charakter strony powodowej, gospodarującej lokalami stanowiącymi majątek Gminy jest oczywistym, że nie mogła ona pozwolić na to, by w odniesieniu do tychże lokali nakłady podlegające ewentualnemu rozliczeniu były dokonywane przez najemców w sposób niekontrolowany i niezgodniony, co mogłoby później mieć wpływ np. na płatność czynszów lub – jak w tym wypadku – na wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu a w konsekwencji na dochody Gminy. Prowadząc gospodarkę lokalami, Gmina mogła prowadzić działania prowadzące do urealnienia czynszów, miała prawo żądać czynszów rynkowych (czyniła to zresztą ze znacznym wyprzedzeniem czasowym i nie tylko w odniesieniu do pozwanego, ale do wielu najemców płacących niskie, niewaloryzowane czynsze), mogła też korzystać z możliwości wypowiedzenia umowy w wypadku braku porozumienia co do stawki czynszowej. Trwałość rodzinnych tradycji – jakkolwiek jest bardzo cenną wartością – nie może być zasadniczym argumentem w sporze, tym bardziej, że chodzi o najem (a nie własność), w którym z istoty umowy prawo najemcy do decydowania o losie lokalu albo w ogóle nie ma miejsca, albo jest znacznie słabsze, niż prawo wynajmującego.

Z postanowień umowy między stronami w niniejszej sprawie wynika, że jeśli chodzi o nakłady na bieżące remonty, najemca był zobowiązany do ich ponoszenia. Jeśli chodzi o ulepszenia i modernizacje, najemca winien był uzyskać zgodę wynajmującego na ich poczynienie, zaś brak zgody oznaczał niemożność uzyskania zwrotu nakładów. Z kolei w odniesieniu do prac wymienionych w §(...) p. (...) umowy niezbędne było nie tylko uprzednie stwierdzenie ich konieczności, ale także przedłożenie uwierzytelnionych faktur lub rachunków wystawionych przez firmę wykonującą prace i spełniających warunki określone w tymże punkcie umowy, oraz pisemne porozumienie odnośnie sposobu i wysokości refundacji wykonanych robót. Wyraźnie też zastrzeżono, że brak takiego porozumienia przed przystąpieniem do robót uniemożliwia ich rozliczenie.

Tak umówione warunki i procedury nie zostały przez pozwanego dopełnione. Znajdujące się w aktach pismo pozwanego z 16 maja 2004 r. zawierające informację o zamierzonych remontach spowodowało dokonanie przez stronę powodową oględzin a następnie w piśmie z dnia 24 czerwca 2004 r. udzielono pozwanemu zgody na określone w piśmie remonty. Wyraźnie jednak zastrzegła strona powodowa warunki wykonania prac (m.in. profesjonalny nadzór)

oraz – równie wyraźnie – stwierdziła, iż prace te mają być przeprowadzone we własnym zakresie i na własny koszt najemcy, bez możliwości dochodzenia nakładów. Tego rodzaju zastrzeżenie jest zgodne z treścią umowy, wg której wynajmujący mógł (nie musiał) wyrazić zgodę na częściowe rozliczenie nakładów. Przystępując w takich warunkach do czynienia nakładów pozwany robił to na własny koszt i ryzyko i nie powinien był liczyć na ich zwrot.

Pozwany informował nadto pismem z dnia 9 września 2004 r. (k. 157) o planowanym remoncie schodów do piwnicy.

W żadnym z opisanych wyżej przypadków nie doszło do zastosowania określonej umową procedury, w tym - oprócz uzyskania zgody na prace - zawarcia stosownego porozumienia. W przypadku żadnego z remontów, na których dokonanie powołuje się pozwany, nie ma żadnych dokumentów w postaci faktur lub rachunków, o jakich mowa w umowie. Zauważyć też należy, że zakres prac, jakie wskazuje pozwany w ramach zarzutu potrącenia (i o jakim w części zeznają świadkowie) znacznie wykracza poza ten opisany w w/w pismach pozwanego oraz w piśmie Gminy z 24 czerwca 2004 r. Nie było też zgody na generalny remont, wykonany w latach 2005-2010, jak pisze pozwany w piśmie do (...) z 25 kwietnia 2012 r. (k. 160).

W rezultacie obraz postępowania pozwanego jest taki, że pozwany wykonywał prace remontowe, nie kierując się ani postanowieniami umowy, ani pismami od strony powodowej, ani też nie pozyskując w odpowiednim zakresie zgody strony powodowej – nie stosował się zatem do tej procedury, na którą sam przystał, podpisując umowę.

W świetle powyższego brak jest podstaw, by rozliczać w ramach zarzutu potrącenia przedstawione przez pozwanego nakłady. Nie może być taką podstawą to, że pozwany zamierzał korzystać z lokalu przez dłuższy okres. Pozwany winien był uwzględniać swoją pozycję w stosunku prawnym łączącym go z Gminą, a mianowicie fakt, że jest najemcą i z tej racji może w odniesieniu do przedmiotowego lokalu podejmować szereg działań jedynie za zgodą wynajmującego. Nie może natomiast działać w sposób, na który wynajmujący się nie zgadza bądź w sposób, który nie został umówiony. Tymczasem pozwany postępował tak, jakby był właścicielem lokalu i jakby umowa nie była obwarowana możliwością wypowiedzenia jej (zresztą taka możliwość istniała dla obydwu stron) – a zatem możliwością zakończenia jej trwania (§ (...)). Nigdy pozwany nie remonstrował, iż wynajęty lokal nie jest przydatny do umówionego użytku, przy czym umowa najmu została zawarta w 1997 r., sam zaś pozwany twierdzi (k. 121), że najbardziej intensywne i kosztochłonne prace miały być wykonane w latach 2008-2010. Oznacza to, że przez szereg lat stan lokalu nie uniemożliwiał pozwanemu prowadzenia działalności. Okres zaś lat 2008-2010 to czas, kiedy wydane zostało zarządzenie Prezydenta Miasta w sprawie aktualizacji stawek czynszowych (czerwiec 2008 r.) i zarazem okres intensywnych negocjacji i korespondencji między stronami. Przystąpienie w tym czasie do kosztownych remontów bez zachowania wyżej wspomnianych procedur umownych tym bardziej świadczy o braku uwzględnienia przez pozwanego swojej pozycji najemcy. Co więcej – w zestawieniu z k. 128 akt pozwany wskazuje na prace remontowe sięgające roku 2011, a zatem przynajmniej w części już po wypowiedzeniu umowy, które miało miejsce 4 maja 2010 r. ze skutkiem na 31 sierpnia 2010 r.

W ocenie Sądu Apelacyjnego nie było podstaw do uwzględnienia zarzutu potrącenia, gdyż nie zachodzi podstawa, na której strona powodowa miałaby zwrócić pozwanemu poniesione nakłady. Wobec powyższego spod kontroli instancyjnej usuwa się konieczność szczegółowego ustalania i rozważania zakresu remontów oraz prawidłowości opinii biegłej w części dotyczącej remontów i nakładów (w tym kompetencji biegłej czy prawidłowości wyliczeń).

Wobec niezasadności potrącenia zasądzeniu podlegać winna cała kwota, wyliczona przez biegłą jako wynagrodzenie za bezumowne korzystanie w spornym okresie (jak napisano na wstępie, kwota ta winna być obecnie uważana za bezsporną), czyli 96 824 zł – gdyby Sąd Okręgowy nie uwzględnił zarzutu potrącenia, to taką kwotę by zasądził.

Sąd Apelacyjny uwzględnić jednak musiał fakt dokonania przez pozwanego zapłaty kwoty objętej punktem I zaskarżonego wyroku wraz z odsetkami. Wobec powyższego przy formułowaniu treści zmienionego wyroku Sądu I instancji uwzględniono fakt wpłaty kwoty 22 738 zł wraz z odsetkami od 18 czerwca 2012 r. W rezultacie zasądzeniu podlegała kwota 74 086 zł (96 824 zł minus 22 738 zł). Skorygowano także brzmienie wyrzeczenia w przedmiocie odsetek, biorąc pod uwagę, że zmiana przepisów w tej kwestii nastąpiła z dniem 1 stycznia 2016 r.

Konsekwencją zmiany wyroku i uwzględnienia powództwa w ok. 80% w stosunku do zgłoszonego żądania była również zmiana rozstrzygnięcia co do kosztów procesu za I instancję. Rozstrzygając tę kwestię Sąd Apelacyjny uwzględnił, iż powód uiszczył opłatę od pozwu w postępowaniu upominawczym w kwocie 1506 zł, zaś o pozostałą część opłaty po przekazaniu sprawy do postępowania zwykłego nie był wzywany. Cała opłata od pozwu odpowiada kwocie 6021 zł, nieuiszczona część to 4515 zł. Zważywszy na proporcję, w jakiej powód utrzymał się przy swoim żądaniu, winien był ponieść opłatę w kwocie 1204 zł. Zatem 302 zł (1506 zł minus 1204 zł) winien powodowi zwrócić pozwany. Pozostała część opłaty (nieuiszczona przez powoda) zostanie ściągnięta na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Krakowie od pozwanego, jako przegrywającego (p. III wyroku sądu I instancji).

Co do kosztów zastępstwa adwokackiego za I instancję powodowi jako wygrywającemu w 80 % należy się 80% wynagrodzenia pełnomocnika (z kwoty 3 600 zł) - czyli 2880 zł oraz 17 zł (za opłatę od pełnomocnictwa). Pozwanemu jako wygrywającemu w 20 % należy się kwota 720 zł (20% z 3 600 zł) oraz 17 zł (pełnomocnictwo). Po kompensacie tych kwot powodowi należy się 2160 zł, co razem z w/w kwotą 302 zł daje 2462 zł (p. IV wyroku sądu I instancji).

W odniesieniu do kosztów opinii biegłej wyniosły one łącznie 7 029 zł. Pozwany poniósł większą część tych kosztów niż wynika z zakresu przegranej (80%), jednakże zważyć należy, że znaczna część uzupełniających opinii biegłej spowodowana była zarzutami pozwanego dotyczącymi rozliczenia nakładów, które nie mogą być uwzględnione – zatem koszty te winny obciążać pozwanego i nie podlegają rozliczeniu.

Ponieważ strona powodowa nie ograniczyła swojego żądania mimo zapłaty części dochodzonej kwoty, apelacja w pozostałej części uległa oddaleniu. Zapłata przez pozwanego miała jednak miejsce już po wniesieniu apelacji, zatem Sąd Apelacyjny przyjął, że stronie powodowej należy się całość kosztów postępowania apelacyjnego, czyli opłata od apelacji w kwocie 3 705 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika, stosownie do treści Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, w brzmieniu obowiązującym w chwili wniesienia apelacji.

Z powyższych względów zaskarżony wyrok częściowo uległ zmianie na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., oddalenie zaś apelacji w pozostałej części nastąpiło na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c.

SSA Jerzy Bess SSA Anna Kowacz-Braun SSA Barbara Baran