

Sygn. akt I ACa 518/15

## WYROK

**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 30 czerwca 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Andrzej Struzik (spr.)
Sędziowie:	SSA Hanna Nowicka de Poraj SSA Regina Kurek
Protokolant:	st.sekr.sądowy Beata Lech

po rozpoznaniu w dniu 30 czerwca 2015 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa K. K.

przeciwko (...) Spółdzielni (...) w K.

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 26 listopada 2014 r. sygn. akt IX GC 25/13

- 1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że wymienioną w punkcie I kwotę 241.652 zł 28 gr zastępuje kwotą 210.835,18 zł (dwieście dziesięć tysięcy osiemset trzydzieści pięć złotych 18/100) oddalając powództwo ponad tę kwotę, a wymienioną w punkcie I datę 21 stycznia 2013 roku zastępuje datą 8 października 2012 roku;**
- 2. w pozostałym zakresie apelację oddala;**
- 3. zasądza od strony pozwanej na rzecz powoda kwotę 2.832 zł (dwa tysiące osiemset trzydzieści dwa złote) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

**Sygn. akt I ACa 518/15**

## UZASADNIENIE

K. K. w pozwie skierowanym przeciwko (...) Spółdzielni (...) domagał się zasądzenia od pozwanej na swoją rzecz kwoty 241.652,28 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 16 maja 2012 r. i kosztami procesu. Na uzasadnienie swego żądania powód podał, że zawarł ze stroną pozwaną umowę najmu pomieszczeń i placu, będących własnością pozwanej,

gdzie zamierzał montować instalacje gazowe w samochodach, przy czym, stosownie do umowy, wykonywał prace adaptacyjne w wynajętych pomieszczeniach. Pozwana zakwestionowała jego prawo do wykorzystywania wynajętego placu, co spowodowało, po bezskutecznych wezwaniach do zaprzestania tych działań, odstąpienie powoda od umowy. Na dochodzoną kwotę składają się: 216.894,29 zł tytułem zwrotu nakładów na prace adaptacyjne, 24.390 zł tytułem zapłaconego czynszu i 367,99 zł tytułem zapłaconej należności za energię elektryczną.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu przyznając fakt zawarcia umowy najmu, jednakże zarzuciła, że powód nie wydał jej przedmiotu najmu po odstąpieniu od umowy, odmówił wstępu do modernizowanych pomieszczeń inżynierowi delegowanemu przez pozwaną, zrzekł się roszczeń dotyczących zwrotu wartości prac poza wskazanymi w umowie najmu, oświadczenie powoda o odstąpieniu od umowy jest bezskuteczne, gdyż strony nie zastrzegły w umowie prawa odstąpienia a wskazane przez powoda przesłanki odstąpienia nie zachodziły, powód bezzasadnie oczekiwał, że oddane zostaną mu we władanie także ciągi komunikacyjne stanowiące drogi ewakuacyjne na wypadek pożaru i podejmował działania polegające na celowym zastawianiu dostępu do sąsiednich pomieszczeń oraz blokowaniu dróg ewakuacyjnych.

Wyrokiem z dnia 26 listopada 2014 r. Sąd Okręgowy w Krakowie zasądził od pozwanej (...) Spółdzielni (...) w K. na rzecz powoda K. K. kwotę 241.652,28 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 22 stycznia 2013 r. do dnia zapłaty, w pozostałym zakresie powództwo oddalił, zasądził od strony pozwanej na rzecz powoda kwotę 23.100 zł tytułem zwrotu kosztów procesu oraz nakazał ściągnąć od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa kwotę 2.963,52 zł .

Podstawą powyższego wyroku stały się następujące ustalenia faktyczne:

Strony zawarły umowę najmu, na mocy której strona pozwana wynajęła powodowi należące do niej pomieszczenia wraz z placem znajdującym się przed budynkiem. Powód zamierzał prowadzić działalność gospodarczą w postaci stacji montażu instalacji gazowych w samochodach.

Powód przystąpił do prac adaptacyjnych, a wartość wykonanych prac to 216 894,29 zł. Na prace złożyły się prace szeroko rozumiane prace adaptacyjne wynajętych pomieszczeń polegające na:

- a ) wykuciu i skuciu: otworu na drzwi, istniejących stopni, otworów pod instalację C.O., płytek ceramicznych posadzki,
- b) przygotowaniu: otworów pod instalacje: elektryczną, wodno- kanalizacyjną, alarmową i monitoring,
- c) rozbiorce: ścian, istniejących płyt, konstrukcji z profili aluminiowych, sufitów, instalacji wentylacyjnej, pokrycia dachowego, konstrukcji metalowej,
- d) demontażu: instalacji elektrycznej oświetlenia, konstrukcji aluminiowo-szklanej, okien aluminiowych, umywalek, elementów z instalacji ogrzewania, bram wjazdowych,
- e) wykonaniu: instalacji wentylacyjnej, konstrukcji drewnianej dachu, pokrycia dachowego, odwodnienia dachu i obróbek blacharskich, izolacji termicznej dachu, paroizolacji pomieszczenia socjalnego, instalacji wentylacyjnej, montażu wentylatorów, wylewki, ścian i drzwi, sufitu podwieszanego z płyt, folii w płynie w prysznicu, podwójnego gruntowanie ścian, płytek ceramicznych, oczyszczenia sufitu warsztatu, szlifowania sufitu w warsztacie, zamaskowania pęknięć na suficie, dwukrotnego gruntowania sufitów i ścian, trzykrotnego malowania sufitów i ścian, maskowania okien - montaż konstrukcji z profili, spoinowania połączeń płyt, gruntowania ścian warsztatu, montażu narożników wewnętrznych i zewnętrznych, trzykrotnego, położenia płytek ceramicznych, spoinowania płytek ceramicznych, konstrukcji z profili aluminiowych, montażu ściany ze wzmocnionych profili pod TV, montażu konstrukcji na suficie w wejściu i poczekalni, położenia i spoinowania płyt, bramy wjazdowej.
- f) sprzątaniu pomieszczeń z gruzu.

W trakcie wykonywania prac strona pozwana zaczęła kwestionować uprawnienia powoda do dysponowania placem przed pomieszczeniami, w szczególności fragmentu placu przed biurem obsługi klienta. Wobec niemożności

osiągnięcia porozumienia w tym zakresie ze stroną pozwaną, powód odstąpił od umowy. Do czasu odstąpienia od umowy powód zapłacił stronie pozwanej kwotę 24 390 zł tytułem czynszu i 367,99 zł tytułem należności za prąd.

Ustalenia te zostały poczynione na podstawie pisemnej umowy najmu, korespondencji wymienianej między stronami, zdjęć, zeznań świadków i stron, oględzin przedmiotu najmu oraz opinii biegłego sądowego do spraw budownictwa. Sąd szeroko omówił zeznania świadków wskazując, że dał im wiarę za wyjątkiem zeznań świadka B. D., którego zeznań nie wziął pod uwagę przy ustalaniu stanu faktycznego ze względu na widoczne negatywne nastawienie tego świadka do prezesa zarządu strony pozwanej. Za wiarygodne uznał sąd I instancji także zeznania powoda, wskazując, że są one logiczne zarówno z punktu widzenia treści umowy, jak i przez pryzmat celu zamierzonej działalności gospodarczej. W szczególności za wiarygodne uznał sąd zeznania powoda dotyczące obszaru wynajętego placu z kluczowym dla powoda jego fragmentem przez biurem obsługi klienta, wskazując na racjonalizm przesłanek takiego priorytetu. Odnośnie zeznań prezesa zarządu strony pozwanej sąd dał im wiarę tylko częściowo, odmawiając im wiary co do stanu wynajmowanego obiektu uzasadniającego jedynie potrzebę odświeżenia go.

Sąd Okręgowy wskazał, że sprzeczności pomiędzy zeznaniami obu stron w istocie nie dotyczyły kwestii, czy powód miał prawo do wyłącznego zajęcia wynajętego placu, gdyż takie uprawnienie powoda nie było kwestionowane przez prezesa zarządu pozwanej spółdzielni, ale dotyczyły wytyczenia granic placu wynajmowanego powodowi. Strony nie wytyczyły tych granic poprzez wskazanie punktów przestrzennych, ale w umowie odwołały się do powierzchni. Powód wskazywał, że jednoznacznie ustalił z prezesem zarządu strony pozwanej granice placu, który został mu udostępniony i dlatego nie zwracał uwagi na wpisaną do umowy powierzchnię, która, nawet gdyby cały plac miał powierzchnię większą od wpisanej w umowie 208 m<sup>2</sup>, byłaby do zaakceptowania pod warunkiem utrzymania ustalonych wspólnie granic placu na szerokość zajmowanych pomieszczeń. Takie twierdzenia powoda sąd I instancji uznał za logiczne przyjmując, że taki właśnie fragment placu był powodowi potrzebny do prowadzenia zamierzonej działalności. Sąd wskazał też, że konieczność zaprzestania zajmowania placu przez inne osoby potwierdza pismo prezesa zarządu strony pozwanej do jednego z najemców, wzywające do zaprzestania zajmowania placu i do pozostawiania samochodów na innych parkingach.

Sąd Okręgowy odwołał się też do wyników oględzin, które potwierdziły, że obiekt znajdował się w fazie prac adaptacyjnych, że otwór wejściowy do niego był zastawiony płytą pilśniową, która jednak nie była w żaden sposób przymocowana i wystarczyło jej popchnięcie, aby umożliwić wejście do środka.

W swych rozważaniach sąd I instancji stwierdził, iż źródłem sporu był brak wskazania w umowie granic placu wynajętego powodowi. Z treści umowy wynikało, że miał to być plac przed wynajętymi pomieszczeniami, mający powierzchnię 208 m<sup>2</sup>. Sąd przyjął, że powodowi wynajęty został także fragment placu znajdujący się przed biurem obsługi interesantów, a pozwana, wbrew umowie, nie godziła się na zajecie tej części placu przez powoda. W konsekwencji w pełni usprawiedliwione było stanowisko powoda, który najpierw wezwał pozwaną do zaprzestania działań uniemożliwiających mu korzystanie z placu, a następnie, wobec bezskuteczności wezwania od umowy odstąpił. Zdaniem sądu I instancji stanowisko powoda, iż nie jest możliwe prowadzenie przez niego planowanej działalności z pominięciem wykorzystywania przez niego placu w sposób wcześniej oczekiwany było w pełni usprawiedliwione. W konsekwencji odstąpienie powoda od umowy sąd I instancji uznał za skuteczne i powołał przepisy art. 494 i art. 471 k.c. jako podstawę roszczeń powoda o zwrot tego co świadczył pozwanej tytułem czynszu najmu oraz o odszkodowanie odpowiadające poniesionym przez powoda kosztom prac adaptacyjnych i wydatkom na energie elektryczną.

Odnosząc się do kwestii związanych z wykonywaniem przez powoda prac adaptacyjnych sąd I instancji uznał za nieuzasadnione stanowisko pozwanej, że powód wykonywał prace z naruszeniem warunków umowy i wbrew woli strony pozwanej. Sąd powołał się na zeznania prezesa strony pozwanej, który stwierdził, że tak on, jak też inni przedstawiciele strony pozwanej interesowali się przebiegiem prac, wskazał też, że prace były wykonywane przez okres około 2 miesięcy, a trudno byłoby przyjąć, że przez tak długi okres strona pozwana znosiłaby wykonywanie w należących do niej budynkach prac przez nią nieakceptowanych. Opinia biegłego potwierdziła natomiast, że prace wykonane przez powoda były konieczne do wykonania zakresu prac określonego w umowie. Odnośnie wartości tych prac sąd I instancji wskazał, że powód przedstawił faktury potwierdzające poniesienie kosztów na poziomie cen

określonych przez biegłego jako maksymalne. Biorąc pod uwagę, że powód zamierzał w wynajętym pomieszczeniu prowadzić działalność przez wiele lat, sąd uznał za zrozumiałe, że powodowi zależało na dobrej jakości prac i w konsekwencji poniósł ich koszty na poziomie zbliżonym do cen maksymalnych. Powód zamierzał sam ponieść koszty tych prac. W konsekwencji sąd stwierdził, że gdyby powód domagał się odszkodowania w kwocie przekraczającej wartość wyliczonego przez biegłego maksymalnego wynagrodzenia, górna granice zasądanego odszkodowania stanowiłaby wyliczona przez biegłego wartość maksymalna. Skoro dochodzona przez powoda kwota nie przekroczyła tej wartości maksymalnej, sąd I instancji uznał dochodzoną kwotę za uzasadnioną.

Za nieuzasadniony uznał sąd I instancji zarzut o przedwczesności roszczenia, wobec niewydania wynajmowanych pomieszczeń wynajmującemu, skoro podstawą roszczenia nie jest wypowiedzenie umowy najmu, ale odstąpienie od niej. Bezzasadnym był też zarzut, że roszczenie powinno uwzględniać koszty legalizacji samowoli budowlanej, jaką było prowadzenie przez powoda prac, skoro budowa nie została przez stronę pozwaną jako samowola zgłoszona i nie zostały poniesione koszty legalizacji.

Uzasadniając orzeczenie o odsetkach za opóźnienie sąd powołał art. 481 § 1 i 2 k.c. i stwierdził, że powód nie wykazał daty doręczenia stronie pozwanej wezwania do zapłaty, wobec czego pierwszą datą ustaloną ponad wszelką wątpliwość była data doręczenia pozwanej odpisu pozwu i ona została przyjęta jako początkowa data odsetek. Spowodowało to oddalenie powództwa odnośnie odsetek za okres od 16 maja 2012 r. do 21 stycznia 2013 r.

Jako podstawę orzeczenia o kosztach procesu sąd powołał art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

Powyższy wyrok zaskarżyły obie strony.

Powód zaskarżył wyrok jedynie w części oddalającej żądanie zasądzenia odsetek za okres od dnia 8 października 2013 r. do dnia 21 stycznia 2013 r. i zarzucił sprzeczność ustaleń odnośnie nieudowodnienia przez powoda otrzymania przez pozwaną wezwania do zapłaty zawartego w piśmie z dnia 6 września 2012 r., podczas gdy pozwana na wezwanie to odpowiedziała pismem z dnia 8 października 2012 r., a zatem bezspornie najpóźniej w tym dniu wezwanie do zapłaty otrzymała. W konkluzji powód domagał się zmiany zaskarżonego wyroku przez określenie początkowej daty odsetek na 8 października 2012 r. zamiast 22 stycznia 2013 r. oraz zasądzenia kosztów postępowania apelacyjnego.

Pozwana wskazała, że zaskarża wyrok w całości, jakkolwiek w rzeczywistości nie zakwestionowała w apelacji orzeczenia częściowo oddalającego powództwo. Zaskarżonemu wyrokowi pozwana zarzuciła:

- naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnej oceny dowodów i przyjęcie, że doszło do wydania lokalu przez powoda oraz że istniały podstawy do odstąpienia przez powoda od umowy;
- naruszenie art. 227 k.p.c. poprzez przyjęcie za nieistotne dla rozstrzygnięcia sprawy „faktów, które nie wpasowują się w wersję wydarzeń założoną przez Sąd orzekający”, w szczególności że plac w jego spornej między stronami części stanowi drogę ewakuacyjną, że powód dokonywał celowego zastawiania bramy i placu oraz pominięcie okoliczności, że powód dokładnie zapoznał się z przedmiotem najmu przed zawarciem umowy i po negocjacjach treści umowy zawarł ją na określonych warunkach co do precyzyjnie określonego przedmiotu najmu;
- „obrazę prawa procesowego a to art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. polegającą na wadliwej i błędnej wykładni prawa w zakresie przyjęcia, że doszło do skutecznego odstąpienia przez powoda od umowy i wydania najmowanych powierzchni od pozwanej i na tej podstawie ustalenie, że pozwana ma zapłacić kwotę objętą zaskarżonym wyrokiem”;
- nierozpoznanie istoty sprawy polegające na bezpodstawnym przyjęciu, że roszczenie dochodzone przez powoda winno być rozpatrywane na podstawie przepisów dotyczących instytucji odstąpienia i odszkodowania, podczas gdy istotą rozpoznania sprawy powinny być przepisy dotyczące najmu;
- błąd w ustalenia faktycznych polegających na przyjęciu, że pozwana zaczęła kwestionować uprawnienia powoda do dysponowania placem przed pomieszczeniami, podczas gdy to powód zaczął się domagać wydania

dalszych pomieszczeń i placu od strony pozwanej, pomimo że miał możliwość dysponowania placem o metrażu przekraczającym powierzchnię ustaloną w umowie;

- błąd w ustaleniach faktycznych polegający na bezpodstawnym przyjęciu zasądzonej kwoty jako należnej powodowi na podstawie faktur VAT, które zostały wykazane przez powoda jako koszt podatkowy w prowadzonej działalności gospodarczej, co skutkowało odliczeniem podatku VAT i dochodowego, i powinno prowadzić do obniżenia zasądzonej kwoty o 42%;

- naruszenie art. 677 w zw. z art. 675 k.c. poprzez jego niezastosowanie;

- naruszenie art. 494 k.c. poprzez jego błędne zastosowanie;

- naruszenie art. 471 k.c. poprzez jego zastosowanie w związku z przyjęciem za podstawę rozstrzygnięcia art. 494 k.c.

- naruszenie art. 65 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 353<sup>1</sup> k.c. poprzez błędną interpretację zapisów umowy najmu, nieustalenie zgodnego zamiaru stron, w szczególności pominięcie okoliczności, że strony dokładnie określiły metraż wynajętych pomieszczeń i placu, pominięcie zrzeczenia się roszczeń o zwrot nakładów, pominięcie zawartego w § 11 ust. 2 umowy określenia przypadku, w którym może nastąpić zwrot nakładów oraz pominięcie zobowiązania powoda do wykonania prac pod nadzorem inspektora budowlanego.

W konkluzji pozwana domagała się zmiany zaskarżonego wyroku i oddalenia powództwa w całości, ewentualnie jego uchylenia i przekazania sprawy sądowi I instancji do ponownego rozpoznania oraz zasądzenia kosztów procesu za obie instancje.

W toku postępowania apelacyjnego powód przedstawił fotografie wynajmowanych mu wcześniej pomieszczeń wnosząc o przeprowadzenie z nich dowodu na okoliczność, że po wydaniu wyroku przez sąd I instancji w pomieszczeniach tych został urządzony salon (...), zaś strona pozwana nie przecząc temu faktowi wniosła o przeprowadzenie dowodu z wyceny prac w tych pomieszczeniach i faktur na okoliczność wysokości nakładów poniesionych na przystosowanie pomieszczeń do wynajmu dla B. oraz braku przydatności dla tego celu nakładów poczynionych przez powoda. Zgłoszone wnioski dowodowe zostały przez Sąd Apelacyjny oddalone, jako dotyczące okoliczności nie mających znaczenia dla rozstrzygnięcia.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Trafny jest podniesiony przez powoda zarzut dotyczący błędu w ustaleniach faktycznych dotyczących faktu wezwania pozwanej do zapłaty dochodzonej w niniejszym procesie kwoty. Powód już w pozwie powoływał, że w piśmie z dnia 6 września 2012 r. skierował do pozwanej wezwanie do zapłaty kwoty 241.652,28 zł według dołączonej do tego pisma specyfikacji oraz że pozwana odmówiła zapłaty pismem z dnia 8 października 2012 r. Wprawdzie do pozwu nie dołączył powoływanego jako dowód pisma, a tylko specyfikację, która miała stanowić załącznik do tegoż, jednak faktowi otrzymania tego wezwania pozwana nie zaprzeczyła, a co więcej, do odpowiedzi na pozew dołączyła pismo z dnia 8 października 2012 r. (k. 109), które stanowi odpowiedź na pismo z 6 września 2012 r. i potwierdza otrzymanie wezwania do zapłaty. W konsekwencji fakt dokonania tego wezwania jest bezsporny i stosownie do art. 229 k.p.c. nie wymagał dowodu. Trafnie zatem powód zarzuca, iż należało przyjąć, że strona pozwana otrzymała wezwanie do zapłaty dochodzonej pozwem kwoty najpóźniej w dniu 8 października 2012 r.

Podniesione przez stronę pozwaną zarzuty dotyczące naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., a w jej konsekwencji błędnych ustaleń faktycznych są w przeważającej części bezzasadne. Przede wszystkim oczywiście bezzasadnym jest zarzut sformułowany jako obraza prawa procesowego a to art. 233 § 1 w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. polegająca na wadliwej i błędnej wykładni prawa. Przepis art. 233 § 1 k.p.c. nie dotyczy wykładni prawa a wyłącznie oceny dowodów i ani sam, ani w związku z art. 382 § 2 k.p.c. poprzez wadliwą, czy też błędną wykładnię prawa naruszony być nie może.

Oczywiście bezzasadnym jest też zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. odnoszący się do błędnego ustalenia, że doszło do wydania przez powoda pozwanej najmowanego lokalu. Takiego ustalenia sąd I instancji nie poczynił, a przyjął, że fakt czy do zwrotu lokalu doszło, nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Przyjęcie, jakie fakty mają istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy nie jest wynikiem oceny dowodów i stosowania art. 233 § 1 k.p.c., ale zawsze wynika z zastosowania przez sąd określonej normy prawa materialnego, z hipotezy której wynika, w jakich okolicznościach faktycznych znajduje ona zastosowanie.

Trafnie sąd I instancji przyjął, że kluczowym dla rozstrzygnięcia sprawy jest spór, jakie są granice placu wynajętego powodowi przez pozwaną. Powód opierał swe odstąpienie od umowy na twierdzeniu, że przedmiotem najmu był plac przylegający do najętych pomieszczeń na całej ich szerokości, a w szczególności przed mającym zostać urządzonym biurem obsługi klientów i taki plac objęty umową nie został mu wydany, gdyż inni najemcy nie zaprzestali korzystania z tego placu, a pozwana kwestionowała uprawnienia powoda do korzystania z niego. Przyjęcie za wykazane twierdzeń powoda musiało skutkować oceną, że pozwana nie wywiązała się z obowiązku wynajmującego, jakim jest ustanowiony przez art. 659 § 1 k.c. obowiązek oddania najemcy wynajętej rzeczy do używania, a którego wykonanie przez wynajmującego stosownie do postanowienia zawartego w § 2 umowy najmu miało polegać na komisyjnym i potwierdzonym protokołem przekazaniu przedmiotu najmu. Jak trafnie stwierdził sąd I instancji pisemna umowa nie wskazywała żadnych punktów wytyczających granice wynajętego placu, a jedynie podawała powierzchnię placu, wynoszącą 208 m<sup>2</sup> oraz że przedmiotem najmu jest plac przed wynajmowanym powodowi pomieszczeniem. Takie pisemne określenie daje podstawę do domniemania faktycznego, że powód zawarł umowę w przeświadczeniu, iż przedmiotem najmu jest plac przylegający do wynajmowanego pomieszczenia na całej jego szerokości. Domniemanie to mogłoby podważyć wykazanie, iż na placu tym widoczne były jakieś elementy jednoznacznie wskazujące na wyłączenie jego części z najmu, wobec innego ich przeznaczenia, np. wytyczone drogi ewakuacyjne lub też że przedstawiciele wynajmującego podczas negocjacji przed zawarciem umowy wskazywali powodowi tę część placu, której umowa miała dotyczyć. Strona pozwana nie twierdziła, że drogi ewakuacyjne były w widoczny sposób wytyczone, jak też nie przytaczała konkretnych faktów dotyczących wskazywania powodowi podczas negocjacji części placu oddawanych w najem lub też z tego najmu wyłączonych, ograniczając się do ogólnikowych twierdzeń, że powód plac przed zawarciem umowy oglądał i miał świadomość, jaka jego część zostaje wynajęta. Strona pozwana nie twierdziła też, że doszło do protokolarnego przekazania placu połączonego z okazaniem granic jego wynajmowanej części. Trafnie sąd I instancji dostrzega, że mając na uwadze umówioną funkcję wynajmowanego placu (parkowanie samochodów zastępczych najemcy i samochodów pozostawianych przez klientów – por. § 1 umowy) logicznym było przeświadczenie powoda, że najmem objęta jest część placu przed biurem obsługi klienta, które jako najmowane pomieszczenie było w umowie wymienione. Tak też należało określić przedmiot najmu, skoro okoliczności zawarcia umowy i jej cel znany wynajmującemu uzasadniały takie przeświadczenie najemcy, a wynajmujący w żaden sposób nie przekazał najemcy informacji, że granice wynajmowanego placu są inne.

Trafnie też sąd I instancji przyjmuje, że do przekazania przez wynajmującego najemcy placu w tak określonych granicach nie doszło. Żadna ze stron nie twierdziła, że nastąpiło potwierdzone pisemnym protokołem komisyjne przekazanie placu z udziałem przedstawicieli obu stron, do czego zobowiązywał § 2 umowy, bądź też takie przekazanie chociażby niepotwierdzone pisemnym protokołem. Co więcej między stronami było bezsporne, że z placu przed pomieszczeniem wynajmowanym przez powoda korzystały w taki sposób jak wcześniej osoby wynajmujące od pozwanej inne lokale. Takie ustalenie znajduje też potwierdzenie zarówno w piśmie strony pozwanej do jednego z najemców z dnia 13 kwietnia 2012 r. (k. 236), z którego jednoznacznie wynika, że jeszcze w tej dacie najemca ten korzystał z placu wynajętego powodowi, jak też z zeznań świadków R. S., L. S., P. C. i L. C., którzy wykonywali w wynajmowanych pomieszczeniach prace budowlane. Sam prezes zarządu pozwanej spółdzielni w swych zeznaniach stwierdzał, że wynajmowany plac miał być przeznaczony do wyłącznej dyspozycji powoda.

Zarzut dotyczący błędu w ustaleniach faktycznych dotyczących wysokości szkody poniesionej przez powoda, w szczególności nieuwzględnienia faktu odliczenia przez powoda podatku VAT od przedstawionych faktur, jakkolwiek nie oddaje precyzyjnie, na czym w istocie polegał błąd popełniony przez sąd I instancji, został postawiony zasadnie. Powód wyliczył w pozwie odszkodowanie w oparciu o wartości faktur pomniejszone o podatek VAT, czyli tzw. wartości

netto. Wynika to w sposób jednoznaczny z porównania wskazanych w pozwie kwot z dołączoną do niego specyfikacją (k. 20-23) i z fakturami. W konsekwencji stanowiąca wydatki powoda na prace adaptacyjno-remontowe kwota 216.894,29 zł odpowiada tym wydatkom pomniejszonym o podatek od towarów i usług. Sąd I instancji w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku stwierdził, że kwota ta nie przekracza wartości tych prac wyliczonych przez biegłego według stawek maksymalnych. Tymczasem biegły w swej opinii wartość tę w stawkach maksymalnych wyliczył netto na 185.709,20 zł a brutto na 228.422,31 zł (k. 255), a zatem przedstawiona w pozwie wartość wydatków przekracza wartość takich prac według stawek maksymalnych.

W konsekwencji Sąd Apelacyjny akceptuje ustalenia faktyczne sądu I instancji odnośnie faktu zawarcia przez strony umowy najmu, jej treści, zakresu wynikającego z tej umowy obowiązku strony pozwanej dotyczącego wydania powodowi do wyłącznego użytkowania placu przed wynajmowanymi pomieszczeniami oraz niewykonania tego obowiązku, a także, niekwestionowaną przez żadną ze stron treść korespondencji dotyczącej wykonania tego obowiązku i odstąpienia od umowy. Ustalenia te Sąd Apelacyjny, stosownie do wyżej przedstawionych wywodów, uzupełnia o fakt otrzymania przez pozwaną od powoda najpóźniej w dniu 8 października 2012 r. wezwania do zapłaty dochodzonej obecnie kwoty oraz o ustalenie, że wartość wykonanych przez powoda robót w wynajętym pomieszczeniu, liczona według stawek maksymalnych, wynosi 185.709,20 zł netto i 228.422,31 zł brutto. Odnośnie pozostałych faktów powoływanych w apelacji sąd II instancji ustaleń nie czyni, gdyż fakty te nie mają istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia, co wynikać będzie z przedstawionych poniżej wywodów prawnych.

Zasadnie sąd I instancji jako podstawę prawną swego rozstrzygnięcia przyjął przepisy art. 494 i art. 471 k.c. Skarżący, kwestionując dopuszczalność odstąpienia od umowy najmu na podstawie art. 491 k.c., odwołuje się do poglądu wyrażonego przez Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 23 marca 2007 r. sygn. V CSK 476/06. Wyrażony tam pogląd prawny o niemożliwości odstąpienia od umowy najmu z uwagi na ciągłość stosunku prawnego dotyczy wyłącznie sytuacji po wydaniu przedmiotu najmu. Powoływany wyrok zapadł w zupełnie odmiennym stanie faktycznym od obecnie rozpatrywanego. W szczególności w tamtej sprawie doszło do odstąpienia od umowy najmu stacji obsługi pojazdów w sytuacji, gdy przedmiot najmu został w całości wydany, a najemca przed odstąpieniem od umowy stację tę prowadził i pobierał korzyści z tego tytułu. W rozpoznawanej sprawie, jak wyżej ustalono, do wydania przedmiotu najmu w całości nie doszło, a niewydana część przedmiotu najmu miała istotne znaczenie dla najemcy i niemożność korzystania z niej czyniła wydaną część przedmiotu najmu nieprzydatną do umówionego przez strony użytku. W konsekwencji, jakkolwiek najemca objął w posiadanie wydaną mu część przedmiotu najmu i uiszczał czynsz, to w wynajętych pomieszczeniach prowadził jedynie prace adaptacyjne i remontowe, mające na celu doprowadzenie przedmiotu najmu do stanu umożliwiającego podjęcie działalności wynikającej z umowy i licząc na wydanie pozostałej części przedmiotu najmu, to jest placu parkingowego. W takiej sytuacji, gdy wynajmujący nie wykonuje świadczenia polegającego na wydaniu najemcy przedmiotu najmu, art. 491 k.c. ma pełne zastosowanie. Wprawdzie przepis art. 491 § 1 k.c. uzależnia dopuszczalność odstąpienia od niewykonanej umowy od zakreślenia drugiej jej stronie odpowiedniego terminu do wykonania i jego bezskutecznego upływu, na co ani sąd I instancji, ani żadna ze stron uwagi nie zwróciła, a powód wezwał pozwaną do bezzwłocznego wykonania umowy (pismo z 13 kwietnia 2012 r. k. 14), jednakże jednoznaczna odmowa wykonania umowy przez wynajmującego (pismo z dnia 24 kwietnia 2012 r. k. 15) czyniła określenie terminu bezprzedmiotowym i umożliwiała odstąpienie od umowy. Skoro odstąpienie od umowy nastąpiło na podstawie art. 491 § 1 k.c., to do roszczeń powoda nie znajdowały zastosowania przepisy o najmie, ale powołane przez sąd I instancji przepisy art. 494 i art. 471 k.c.

Powód po odstąpieniu od umowy niewątpliwie opuścił wynajmowany lokal, pozostawiając go w stanie umożliwiającym pozwanej objęcie go we władanie. Nawet jeżeli do formalnego zwrotu nie doszło (co zresztą niewątpliwie pozostaje w związku ze stanowiskiem strony pozwanej, że odstąpienie od umowy nie było skuteczne), to taka sytuacja umożliwia powodowi dochodzenie roszczeń z art. 494, tym bardziej że ustawodawca nie uzależnia powstania tych roszczeń od zwrotu przedmiotu świadczenia, a jedynie w art. 496 k.c. ustanawia prawo zatrzymania, na które pozwana się nie powoływała.

W związku z zarzutami, iż część placu, stanowiącego wedle ustaleń sądu I instancji przedmiot umowy najmu, to drogi przeciwpożarowe i ewakuacyjne, których wydanie powodowi nie mogło nastąpić, stwierdzić trzeba, iż gdyby

tak istotnie było, zachodziłaby pierwotna niemożliwość świadczenia, a zatem umowa byłaby nieważna zgodnie z przepisem art. 387 § 1 k.c. W takim wypadku podstawę odpowiedzialności odszkodowawczej strony pozwanej względem powoda stanowiłby przepis art. 387 § 2 k.c., zaś podstawę domagania się przez powoda zwrotu tego co świadczył pozwanej, stanowiłyby przepisy o nienależnym świadczeniu (art. 410 § 1 w zw. z art. 405 k.c.). W konsekwencji ewentualne ustalenie takiego faktu nie wpłynęłoby na zakres odpowiedzialności pozwanej względem powoda, a jedynie na jej podstawę prawną.

Zasadność zastosowania przez sąd przepisów art. 494 i art. 471 k.c. jako podstawy odpowiedzialności pozwanej czyni zarzuty naruszenia powoływanych w apelacji przepisów o najmie bezpodstawnymi, a związane z nimi zarzuty kwestionujące brak ustaleń faktów stanowiących przesłanki zastosowania tych przepisów bezprzedmiotowymi.

Bezzasadnym jest także zarzut naruszenia art. 65 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 353<sup>1</sup> k.c. Jak wyżej wskazano, omawiając zarzuty dotyczące ustaleń faktycznych, zasadnie sąd I instancji ustalił wolę stron co do przedmiotu najmu, a ustalenie w umowie powierzchni wynajmowanego placu nie stanowi dostatecznej przesłanki do przyjęcia, że umowa nie obejmowała swym zakresem placu parkingowego przed biurem obsługi klienta. Podnoszona w tym zarzucie kwestia zrzeczenia się przez powoda roszczenia o zwrot nakładów (postanowienie zawarte w § 11 ust. 2 umowy) nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia, gdyż skoro doszło do skutecznego odstąpienia od umowy na podstawie uprawnienia wynikającego z przepisów prawa, odstąpienie to obejmował swym zakresem całość umowy, a zatem i te jej postanowienia, które dotyczyły rozliczeń nakładów. W rezultacie skutecznego odstąpienia powód nie dochodzi zwrotu nakładów na przedmiot najmu, ale naprawienia szkody poniesionej przez poczynienie wydatków, które okazały się dla niego nieprzydatne. Ta okoliczność powoduje, że bez znaczenia dla rozstrzygnięcia jest również podnoszona w apelacji poznaje okoliczność, iż powód zgodnie z umową był zobowiązany do prowadzenia prac pod nadzorem inspektora budowlanego (na marginesie zauważyć trzeba, że umowa wymóg taki stawiała wyłącznie w odniesieniu do likwidacji lewej i tylnej ściany garażu).

Bezzasadnym było uwzględnienie przez sąd I instancji roszczenia powoda o odszkodowanie odpowiadające wartości wydatków na prace adaptacyjno-remontowe w części przekraczającej wartość tych prac oszacowana według stawek maksymalnych, to jest przekraczającej kwotę 185.709,20 zł. Jak wyżej wskazano sąd I instancji błędnie przyjął, że dochodzona z tego tytułu przez powoda kwota 216.894,29 zł nie przekracza wartości tych prac oszacowanej według stawki maksymalnej. Jakkolwiek nie sposób zakwestionować twierdzenia powoda, że takie właśnie wydatki w kwocie netto poniósł, to jednak poniesienie wydatków przewyższających maksymalne stawki dla takich prac i maksymalne ceny zużytych na te prace materiałów nie stanowi normalnego następstwa niewykonania zobowiązania przez pozwaną, a w konsekwencji w zakresie wartość tę przewyższającym nie jest objęte odpowiedzialnością pozwanej (art. 361 § 1 k.c.).

Bezzasadnie natomiast pozwana domaga się obniżenia zasądzzonego odszkodowania o kwotę, jaka powód zaoszczędził w podatku dochodowym, zaliczając koszty prowadzonych prac do kosztów prowadzenia działalności gospodarczej. Zgodnie z art. 21 pkt 3b lit. a ustawy z dnia 26 lipca 1991 roku o podatku dochodowym od osób fizycznych odszkodowania otrzymane na podstawie wyroku w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą podlegają opodatkowaniu podatkiem dochodowym. Zatem, nawet jeżeli powód poniesione wydatki zaliczył do kosztów uzyskania przychodu, to będzie zobowiązany do zapłaty podatku dochodowego od odszkodowania otrzymanego na podstawie wyroku zapadłego w obecnie rozpoznawanej sprawie.

Powyższe okoliczności uzasadniały obniżenie zasądzonej kwoty do 210.835,18 zł, na która składają się poniesione przez powoda wydatki na prace budowlane w wysokości 185.709,20 zł, uiszczony czynsz w wysokości 24.757,99 zł i uiszczona należność za energię elektryczną w wysokości 367,99 zł. w tym zakresie apelacja pozwanej okazała się zasadna i skutkowałą zmianą zaskarżonego wyroku na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. W pozostałym zakresie apelacja pozwanej jako bezzasadna podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

Apelacja powoda okazała się natomiast zasadna w części, w jakiej obejmowała odsetki za okres od dnia 8 października 2012 r. do dnia 21 stycznia 2013 r. od sumy 210.835,18 zł, zaś bezzasadna był w zakresie obejmującym odsetki od



kwoty tę sumę przewyższającej. Wskazana wyżej korekta ustaleń faktycznych dotycząca daty wezwania pozwanej do zapłaty, powodująca przyjęcie, że wezwanie to nastąpiło nie później niż w dniu 8 października 2012 r., przesądzała przyjęcie opóźnienia pozwanej od tej daty i stosownie do art. 481 § 1 k.c. dawała podstawę do zasądzenia odsetek od tej daty. W konsekwencji, w częściowym uwzględnieniu apelacji powoda, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., należało zmienić zaskarżony wyrok korygując początkową datę odsetek, zaś na podstawie art. 385 k.p.c. w pozostałym zakresie apelację powoda oddalić.

Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw do zmiany orzeczenia o kosztach procesu, albowiem powód uległ pozwanej jedynie w nieznacznej części, co uzasadniało zastosowanie art. 100 zd. 2 k.p.c.

Orzekając o kosztach postępowania apelacyjnego sąd wziął pod uwagę, że apelacja każdej ze stron została w części uwzględniona, a w części oddalona, co uzasadniało proporcjonalne rozliczenie kosztów procesu na podstawie art. 100 k.p.c. Powód ostatecznie wygrał sprawę w 87%, powinien zatem ponieść 13% kosztów postępowania apelacyjnego, zaś pozwana powinna ponieść 87% tych kosztów. Koszty postępowania apelacyjnego wyniosły łącznie (po obu stronach) kwotę 23.351 zł (opłaty od apelacji 468 zł i 12.083 zł, koszty zastępstwa 5.400 zł po każdej ze stron, czyli razem 10.800 zł). z tego 13% daje kwotę 3.036 zł. Skoro powód poniósł koszty w kwocie 5.868 zł (468 zł opłaty od apelacji i 5.400 zł wynagrodzenia pełnomocnika), należało zasądzić na jego rzecz różnicę w kwocie 2.832 zł.