

Sygn. akt I ACa 1243/15

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 grudnia 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

<b>Przewodniczący:</b>	<b>SSA Wojciech Kościółek</b>
<b>Sędziowie:</b>	<b>SSA Józef Wąsik (spr.)</b> <b>SSA Teresa Rak</b>
Protokolant:	st.sekr.sądowy Urszula Kłosińska

po rozpoznaniu w dniu 11 grudnia 2015 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółka z o.o. w W.

przeciwko U. K.

o zapłatę

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 26 lutego 2015 r. sygn. akt IX GC 817/13

- 1. oddala apelację;**
- 2. zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanej kwotę 5 400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

SSA Teresa Rak SSA Wojciech Kościółek SSA Józef Wąsik

Sygn. akt I A Ca 1243/15

## UZASADNIENIE

Powódka (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. domagała się z pozwie zasądzenia od pozwanej U. K. kwoty 209 488,06 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 13 maja 2013 r. W uzasadnieniu podała, iż strony określiły w umowie miesięczny czynsz zróżnicowany za poszczególne powierzchnie budynku. Pozwana dodatkowo korzysta z poddasza więc powinna płacić wynagrodzenie.

**Pozwana** wniosła sprzeciw od nakazu zapłaty postępowaniu upominawczym i wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów postępowania zarzucając, że nie zostały spełnione umowne warunki do żądania podwyższonego czynszu.

W toku postępowania zamiast pierwotnego żądania zawartego w pozwie, powódka wniosła o zasądzenie od pozwanej kwoty 221 934,96 zł z ustawowymi odsetkami od 13 maja 2013 r. W uzasadnieniu przyznała, iż z umowy najmu wynika, iż przedmiot najmu stanowi cały budynek wraz z prawem użytkowania działki, stąd zaistniały spór dotyczy w istocie nie bezumownego korzystania z nieruchomości, ale bezpodstawnego uchylania się przez pozwaną od wypełnienia zobowiązania do zapłaty czynszu za użytkowanie poddasza wynikającego z par. 7 ust. 1 pkt 3 umowy. Obecnie żądanie pozwu obejmuje czynsz za okres od lipca 2010 r. do czerwca 2013r.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Krakowie oddalił powództwo i zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 7.217 zł tytułem kosztów procesu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 21 listopada 2008 r. została zawarta umowa użytkowania pomiędzy właścicielem nieruchomości w K. przy ul. (...) zamieszkałym w P. a firmą (...) sp. z o.o. w W..

(dowód: umowa użytkowania k. 14-16).

Następnie w dniu 25 listopada 2008 r. została zawarta umowa najmu nr (...) pomiędzy (...) spółką z o.o. w W. a U. K.. Przedmiotem najmu był budynek w K., który miał być wykorzystywany na cele hotelarskie, gastronomiczne oraz sprzedaż żywnościowych produktów regionalnych (§ 1 umowy). Strony ustaliły, że najemca przeprowadzi prace remontowo – adaptacyjne budynku w celu poprawy jego stanu technicznego oraz przystosowania do działalności gastronomicznej, a następnie wykorzystywać będzie wynajmowany budynek tylko i wyłącznie na te cele. (§ 2 umowy). Miesięczny czynsz najmu wynosi równowartość w złotych polskich 15 euro + podatek VAT za 1 m2 powierzchni parteru lokalu, równowartość w złotych polskich 5 euro + należny podatek VAT za 1 m2 powierzchni piwnic. Przyjmuje się do obliczenia wysokości czynszu 294,18 m2 powierzchni parteru i 83,38 m2 powierzchni piwnic. Łącznie za cały przedmiot umowy najmu równowartość 4830 euro. Jednakże w przypadku wykonania przez najemcę prac remontowo-adaptacyjnych w celu powiększenia powierzchni użytkowej budynku stanowiącego przedmiot najmu o powierzchnię poddasza – czynsz najmu zostanie powiększony o kwotę nie większą niż 15 euro w polskich złotych + należny podatek VAT uzyskanej dodatkowo powierzchni użytkowej poddasza Czynsz ten naliczany będzie począwszy od dnia w którym najemca uzyska pozwolenie na użytkowanie i rozpoczęcie wykorzystywanie poddasza jako dalszego pomieszczenia lokalu gastronomicznego. (par. 7 umowy).

(dowód: umowa najmu nr (...) z 25.11.2008 r. k. 17-23)

(...) Wojewódzki Konserwator Zabytków w K. w dniu 22.12.2008r. wydał pozwolenie nr(...)na prowadzenie robót budowlanych przy zabytku polegających na remoncie i przebudowie istniejącego budynku restauracji w K. w oparciu o projekt budowlany: "Remont i przebudowa istniejącego budynku restauracji (...).

(dowód: pozwolenie nr(...)z 22.12.2008 r. k. 27)

Decyzją nr (...) z 3 lutego 2009 r. Urząd Miasta K. Wydział Architektury i Urbanistyki po rozpoznaniu wniosku o pozwolenie na budowę zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na wykonanie robót budowlanych dla pozwanej, tj. na remont i przebudowę budynku restauracji oraz remont i przebudowę wewnętrznych instalacji: wod.-kan., gaz, wentylacji mechanicznej i elektrycznej (...).

(dowód: decyzja z 3.02.2009 r. nr (...)k. 26)

Pismem z dnia 9 maja 2012 r. powódka zwróciła się do Urzędu Miasta w K. o udzielenie informacji o dacie zgłoszenia przez Inwestora o zamierzonym rozpoczęciu robót budowlanych zgodnie z decyzją zatwierdzającą projekt budowlany

i udzielaniu pozwolenia na budowę. (dowód: pismo z 9.05.2012 r. k. 31). W odpowiedzi na powyższą korespondencję dnia 29 maja 2012 r. Urząd Miasta w K. poinformował powódkę, iż przyjmowanie zgłoszeń o zamiarze rozpoczęcia robót budowlanych nie leży w zakresie jego kompetencji tylko do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego. Jednocześnie poinformował, iż na podstawie rejestrów prowadzonych przez wydział w (...) ustalono, iż w dniu 27 lutego 2009 r. wydano dziennik budowy do decyzji o pozwoleniu na budowę nr 207/09. (dowód: pismo z UM K. Wydział Architektury i Urbanistyki z 29.05.2012 r. k. 30).

Pismem z 7 czerwca 2012 r. powódka wezwała pozwaną do zapłaty za korzystanie z powierzchni użytkowej części poddasza. (dowód: pismo z 7.06.2012 r. k. 32). W korespondencji powrotnej pozwana pismem z 15 czerwca 2012 r. poinformowała, iż remont miał na celu powstrzymanie procesu niszczenia budynku oraz przywrócenie właściwej estetyki i poprawienie warunków użytkowych obiektu. Zostały wykonane następujące prace: nowy strop nad pomieszczeniami parteru, wykonanie klatki schodowej, przebudowa schodów na poziomie piwnic, wykonanie wc i szatni (...). Poddasze z uwagi na projektowane doświetlenie przestrzeni poddasza i zmianę funkcji użytkowej wymaga decyzji o warunkach zabudowy, pozwolenia na budowę i pozwolenia na użytkowanie. Dlatego należy wykonać dokumentację i określić funkcje użytkowe poddasza, co skutkuje koniecznością zmiany dachu z ewentualnym podniesieniem wysokości poddasza dostosowując się do obowiązujących przepisów. Pozwana nie zna decyzji (...) określającej warunki zabudowy albowiem otrzymał ją wyłącznie właściciel. Inwestycja obejmowała również zmianę pokrycia dachowego z wymianą elementów więźby dachowej niespełniających wymogów konstrukcyjnych i zagrażających bezpieczeństwu. Pozwana podkreśliła, iż kwota zainwestowana w remont nieruchomości to 1 250 000 zł netto. (dowód: pismo z 15.06.2012 r. k. 33-34).

W odpowiedzi na pismo z 15.06.2012 r. powódka zwróciła się do pozwanej o udzielenie informacji w jakiej dacie zgłoszone zostało zakończenie prac budowlanych, wezwała ponadto o dostarczenie kserokopii faktur za prace budowlane, wzywając jednocześnie o uregulowanie należności czynszowej (dowód: pismo z 9.08.2012 r. k. 37).

Pozwana pismem z 20 września 2012 r. poinformowała powódkę, iż decyzja nr (...) jest pozwoleniem na wykonanie robót budowlanych, a nie pozwoleniem na budowę i nie wymaga zgłoszenia zakończenia robót budowlanych do Powiatowego Inspektoratu nadzoru Budowlanego i uzyskania pozwolenia na użytkowanie. (pismo z 20.09.2012 r. k. 38-40). Pismem z 1 października 2012 r. powódka wezwała pozwaną do przedłożenia dziennika budowy, do doręczenia zgłoszenia zakończenia robót budowlanych, faktur potwierdzających zakres poniesionych kosztów na prace budowlane. (dowód: pismo z 1.10.2012 r. k. 44-45). Pełnomocnik pozwanej w piśmie z 19.10.2012 r. poinformował powódkę, iż wszystkie wymogi administracyjno-prawne wskazane w treści decyzji Prezydenta Miasta K. z 3 lutego 2009 r. nr (...) oraz decyzje Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z 22 grudnia 2008 r. (...) zostały spełnione. (dowód: pismo z 19.10.2012 r. k. 46-47). W odpowiedzi na powyższe pismo pozwana poinformowała, iż na dzień 25.09.2012 r. Urząd Ochrony Zabytków w K. nie posiadał zarejestrowanej dokumentacji powykonawczej oraz zawiadomienia o zakończeniu robót w budynku w K.. (dowód: pismo z 5.11.2012 r. k. 48-49)

Dnia 7 czerwca 2012 r. powódka zwróciła się do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w K. o udzielenie informacji o wykonaniu obowiązków z decyzji administracyjnej (dowód: pismo z 7.06.2012 r. k. 36). W odpowiedzi na powyższe w dniu 21 czerwca 2012 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w K. poinformował powódkę o rozpoczęciu robót budowlanych z dniem 6 marca 2009 r. (dowód: pismo z 21.06.2012 r. k. 35).

Pismem z 25 września 2012 r. Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w K. poinformował powódkę, iż 22 grudnia 2008 r. zostało wydane pozwolenie nr (...) na prowadzenie robót budowlanych przy zabytku dla inwestycji, termin rozpoczęcia robót budowlanych ustalono na dzień 6 marca 2009 r., urząd nie został poinformowany o zakończeniu robót i nie otrzymał dokumentacji powykonawczej. (dowód: pismo z 25.09.2012 r. k. 41)

W dniu 9 marca 2009 r. został przygotowany aneks do umowy z 25 listopada 2008 r. W aneksie stwierdzono, iż z dniem 1 stycznia 2012 r. pozwana rozpoczęła wykorzystanie poddasza budynku. Obecnie powierzchnia poddasza wg wykonanego obmiaru stanowi 242,77 m<sup>2</sup>. Miesięczna stawka czynszu wynosi: dla wysokości powyżej 1,8 m - 15 euro + podatek Vat, dla wysokości poniżej 1,8 m - 5 euro + podatek Vat. (dowód: aneks do umowy z 9.03.2012 r. k. 50-51)

Powódka w dniu 16 listopada 2011 r. wystawiła notę obciążeniową na kwotę 135 173,53 zł. (dowód: nota obciążeniowa z 16.11.2012 r. k. 52), w dniu 29 listopada 2012 r. wystosowała wezwanie do zapłaty. (dowód: wezwanie k. 53).

Pismem z 29 listopada 2012 r. pełnomocnik pozwanej stwierdził, iż nie jest do zaakceptowania aneks do umowy, ponieważ dane dotyczące obmiaru poddasza nie pozostają w zgodności ze stanem faktycznym. (dowód: pismo z 29.11.2012 r. k. 54). Aneks nie został podpisany.

Pismem z 18.12.2012 r. Urząd Ochrony Zabytków poinformował powódkę, iż pozwana pismem z dnia 18.10.2012 r. poinformowała iż termin zakończenia robót to 27.10.2012r. (dowód: pismo z 18.12.2012 r. k. 57)

W ekspertyzie technicznej z grudnia 2008 r. dotyczącej stropu nad parterem budynku w K. na ul. (...) stwierdzono, że parter budynku przeznaczony jest na funkcję usługową – restaurację wraz z zapleczem. Więźba dachu w powiązaniu ze stropem na parterem oraz stanem technicznym tarcicy, pokrycia, obróbkę blacharskich wymaga pilnego remontu i naprawy. Konstrukcja stropu również wymaga wymiany z uwagi na korozję. Dalsze użytkowanie obiektu jest możliwe dopiero po spełnieniu wymogów zawartych w ekspertyzie (dowód: ekspertyza z grudnia 2008 r. k. 105-116)

Z zeznań strony A. P. wynika, iż poddasze (strych) był wykorzystywany na cele gastronomiczne, bowiem widziała przygotowane stoły na przyjęcie gościa ponadto wskazuje na szereg zdjęć z internetu, z których wynika, iż są to różne imprezy. Wyjaśniła, iż wpuszczono ją w 2013 ok. 3 razy. Zapis odnośnie pozwolenia na użytkownie był zapisem na wyrost. Początkowo miały tam powstać pokoje hotelowe, dlatego pozwolenie na użytkowanie w tym przypadku było potrzebne. Pozwolenie jednak nie jest potrzebne, kiedy pozwana wykorzystuje poddasze jako magazyn - zaplecze dla potrzeb gastronomicznych.

Powierzchnia poddasza nie mogła być podana na dzień podpisania umowy, ponieważ poddasza nie było. Znajdował się strych niezagospodarowany. Powierzchnia mogła być wyliczona po zakończeniu remontu. Były składane dokumenty aby poddasze przeznaczyć na pokoje hotelowe. Najemca otrzymał stosowne upoważnienie aby występować o pozwolenia na remonty. Nie wystąpili o zmianę konstrukcji strychu. Pozwana nie akceptuje kosztorysu otrzymanego rok po zakończeniu remontów. Zostały zaakceptowane koszty poddasza. Prace na poddaszu zostały zaakceptowane. W listopadzie 2009 r. zobaczyła przeciągniętą instalację gazową na poddaszu. Wtedy zobaczyła również suche tynki na ścianach, oddzielone pomieszczenia, sanitariaty, biuro. W jej ocenie remonty na poddaszu były zakończone w 2010 r. W trakcie podpisywania umowy był strop, który miał jakąś powierzchnią, wejście groziło zawaleniem. (dowód: zeznania A. P. z 26.02.2015 r. nagranie 00:05:47 – 00:38:08)

Z zeznań pozwanej U. K. – wynika, iż umowa została przygotowana przez najemcę. Pozwana uzyskała pozwolenie na remont budynku w K. przy ul. (...). Spółka (...) nie posiadała żadnej dokumentacji budynku, a jest on objęty Nadzorem Konserwatora Zabytków. Najpierw była zawarta umowa, a później dopiero prace inwentaryzacyjne, załącznik nr 3 był wstępnym zarysem kosztów. Zapis w § 7 umowy znalazł się, ponieważ aby uzyskać pozwolenie na użytkowanie strychu czy poddasza musi być pozwolenie na budowę. Pozwolenie na budowę nie zostało otrzymane. Pokoje hotelowe nie mogły tam powstać, ponieważ wysokość poddasza to 1,8 m co jest niezgodne z przepisami prawa budowlanego. Incydentalnie pomieszczenia były wykorzystywane na koncert. Poddasze nigdy nie miało pozwolenia na użytkowanie, pozwana zainwestowała pieniądze na poddasze, ociepliła je, zabezpieczyła górę poprzez ogrzewanie, aby nie było ubytku ciepła. Robione zdjęcia były zdjęciami wykonanymi w celu pozyskiwania gości. Przedmiotem wynajmu był cały obiekt. Nie płaciła czynszu ponieważ nie miała pozwolenia na użytkowanie. (dowód: przesłuchanie pozwanej U. K. z 26.02.2015 r. nagranie 00:38:18 – 01:02:34)

Stan faktyczny sprawy Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów, w tym m in. umowy najmu z 25 listopada 2008 r. z pozwolenia nr(...) (...) Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z 22.12.2008 r. , decyzji nr (...) wydanej przez prezydenta Miasta K. Wydział Architektury i Urbanistyki z 3.02.2009 r. z ekspertyzy technicznej dotyczącej stropu nad parterem z grudnia 2008 r. z protokołu z czynności kontrolnych z 26.07.2013 r. przeprowadzonego przez powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w K..

Ponadto Sąd oparł się na dowodzie z przesłuchania powódki i pozwanej. Zeznania ww. osób Sąd co do zasady ocenił jako wiarygodne, albowiem były one spójne, logiczne oraz w dużej mierze pokrywały się ze sobą. Strony podczas przesłuchania potwierdziły, iż nie zostały uzyskane pozwolenie na użytkowanie poddasza oraz, że nie doszło do powiększenia powierzchni poddasza. Z uwagi na wyniki postępowania dowodowego, sąd pominął dowody z zeznań świadków, ostatecznie ograniczone przez powódkę jak k. 223, jako zbędne w świetle zeznań stron – autorek umowy.

W ocenie Sądu I Instancji powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie. Z przeprowadzonego postępowania dowodowego wynika, że w dniu zawierania umowy najmu budynek znajdował się w fatalnym stanie technicznymi, na co wskazuje również dołączona do akt sprawy kserokopia fotografii. Pozwana przeprowadziła szeroko zakrojone prace remontowo – adaptacyjne, które doprowadziły budynek do stanu zgodnego z przepisami prawa budowlanego.

Powódka i pozwana przy zawieraniu umowy najmu zakładały, że po przeprowadzeniu remontu, powstanie dodatkowa powierzchnia nad salą gastronomiczną. Dlatego powstał zapis w umowie pod postacią § 7 ww. umowy dotyczący, iż „w przypadku wykonania przez najemcę prac remontowo- adaptacyjnych w celu powiększenia powierzchni użytkowej budynku stanowiącego przedmiot najmu o powierzchnię części poddasza – czynsz najmu zostanie powiększony o kwotę stanowiącą równowartość nie większą niż 15 euro w złotych polskich + należny podatek VAT”.

Z wyżej wymienionego zapisu wynika zdaniem Sądu, że pozwana będzie płaciła powiększony czynsz w sytuacji zwiększenia powierzchni użytkowej poddasza (strychu) poprzez wyłączenie legalnie wykorzystywanie go na pokoje gościnne. Taki był zgodny zamiar stron wyartykułowany wprost w zeznaniach stron (nagranie z 26.02.2015r – zeznań za powódkę 00:12, też 00:22, zaś pozwanej 00:59). Strony nie wskazały tego celu w umowie, albowiem istniała niepewność na jakie adaptacje zgodzi się Konserwator Zabytków i jakich to może wymagać nakładów (nagranie z 26.02.2015r – zeznań za powódkę 00:14, zaś pozwanej 00:29).

Pozwana uprawniona była do wykonania wyłącznie robót remontowo –adaptacyjnych w oparciu o otrzymaną decyzję Prezydenta Miasta K. nr (...)z 3 lutego 2009 r., która to decyzja pozwalała na wykonanie remontu i przebudowę budynku restauracji oraz remont i przebudowę wewnętrznych instalacji wewnętrznych (...) na działce nr (...) obr. (...)– Ś., przy ul. (...) w K. polegającą na: wykonaniu nowego stropu nad pomieszczeniami parteru, przebudowie schodów na poziom piwnic, remoncie toalet na poziomie piwnic, remoncie i przebudowie wewnętrznych instalacji (...), remoncie więźby dachowej wraz z wymianą pokrycia dachowego. Wyżej wymieniona decyzja została również wydana w oparciu o pozwolenie nr(...)wydane przez (...) Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prowadzenie robót przy zabytku , który pozwolił pozwanej na prowadzenie robót budowlanych polegających na remoncie i przebudowie istniejącego budynku w oparciu o projekt budowlany „Remont i przebudowa istniejącego budynku restauracji przy ul. (...) w K.”. Budynek z uwagi na walory architektoniczne, urbanistyczne i kulturowej jest wpisany do rejestru zabytków pod numerem (...), natomiast zakres projektowanych prac jest dopuszczony ze stanowiska konserwatorskiego i zgodny z przepisami ustawy z dnia 23.07.2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568).

Pozwolenie na użytkowanie poddasza (strychu) wymagało uzyskania odrębnej decyzji, nie było ono zawarte ww. wymienionych decyzjach na pozwolenie. Zgodnie z przepisami prawa budowlanego doprowadzenie poddasza (strychu) do odpowiednich wymogów wiązałoby się z koniecznością podniesienia dachu, zmiany wyglądu budynku oraz zwiększenia kubatury. Podkreślenia wymaga fakt, iż już w trakcie podpisywania umowy można było zmierzyć wysokość poddasza i ustalić, iż wysokość tj. 1,8 m jest zbyt niska, na uzyskanie pozwolenia na użytkowanie, bowiem zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego na podstawie art. 34 ust. 6 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623, z późn. zm.<sup>2)</sup>) w zw. z § 11 ww. rozporządzenia wysokość pomieszczenia winna wynosić min. 2,2 m.

Ostatecznie okazało się, iż planowana adaptacja strychu na pokoje jest nierealna w sensie prawnym i finansowym. W ocenie Sądu ten fakt legł u podstaw, niezależnie podjętych przez strony, decyzji o zaniechaniu dalszych remontów i adaptacji strychu. Nadto strony popadły w konflikt na tle rozliczeń dotychczasowych remontów. Na tym tle niezasadnym jawi się zarzut powódki, iż pozwana jako pełnomocnik winna samodzielnie wystąpić o pozwolenie

na przebudowę dachu i uzyskać pozwolenie na jego użytkowanie. Skoro powódka sprzeciwia się rozliczeniu już dotychczasowych remontów, to taka decyzja byłaby pozbawiona racjonalnych podstaw. Nadto to powódka zaskarżyła decyzje wydane na wniosek pozwanej, kwestionując już prowadzone remonty.

W ocenie Sądu Okręgowego z § 1 ust. 2 umowy istotnie nie wynika aby umowa zawierała wyłączenia odnośnie użytkowania którejkolwiek części budynku. Klarownie jest zapisane, że najemczynie może korzystać z wszelkich części tego budynku ograniczonych obrysem, ścian, stropem, oraz podłogą piwnic w tym również pozwana ma prawo korzystania z działki. W związku z tym bezspornie płaci czynsz w wysokości 4830 euro w złotych polskich.

Sąd zauważył, że w wyliczeniach kosztu czynszu nie została wyodrębniona również działka jako osobna powierzchnia. Zatem nie ma podstaw aby twierdzić, jakoby pozwana nie płaciła umówionego czynszu w uzgodnionym zakresie.

Czynsz dodatkowy, za korzystanie z poddasza mogło być doliczone dopiero w przypadku spełnienia dwóch przesłanek tj. uzyskania pozwolenia na użytkowanie i rozpoczęcia korzystania z poddasza jako dalszego pomieszczenia lokalu gastronomicznego – zgodnie z § 7 umowy. Nie jest prawdą jak twierdzi powódka w pismach procesowych, iż po remoncie doszło do powstania przestrzeni na poddaszu, która zrodziła obowiązek zapłaty czynszu dodatkowego. Jak już zostało wcześniej podkreślone aby powstała nowa przestrzeń na poddaszu, w rozumieniu umowy gdy ją zawierano, należałoby uzyskać na poddaszu dalsze pomieszczenia lokalu gastronomicznego, w tym wypadku pokoje hotelowe. To wymagała podniesienia dach budynku, co wiązałoby się z dalszymi procedurami budowlanymi i wymaganymi pozwoleniami. Z przeprowadzonych w dniu 26 lipca 2013 r. na wniosek powódki czynności kontrolnych przez powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w K. wynika, iż na poddaszu również nie doszło do powiększenia powierzchni. Stwierdzono wykonanie dodatkowych ścianek działowych, doprowadzenie instalacji wod. – kan., elektrycznej, gazowej, c.o., wykonanie 10 sztuk okien połaciowych, zostały wyodrębnione pomieszczenia łazienek z wc oraz pomieszczenie magazynowe do przechowywania zastawy kuchennej.

Z zeznań stron wynika jedynie sporadyczne użytkowanie pomieszczeń i to nie na planowane cele hotelarskie, ale na zamknięte imprezy. To także nie uzasadnia czynszu dodatkowego w rozumieniu umowy stron.

Mając powyższe na uwadze, wobec nie wykazania zasadności zgłoszonego pozwu, orzeczono jak w sentencji.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c.

***Apelację od tego wyroku wniosła powódka, zarzucając:***

1/ naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

a/ naruszenie art. 65 k.c. - poprzez błędne przyjęcie, iż wykładni podlegają oświadczenia jasne, niebudzące wątpliwości - wbrew zasadzie clara non sunt interpretanda, w szczególności jednoznaczne nie budzące wątpliwości zapisy wiążącej strony umowy, a także poprzez dokonanie przez Sąd I instancji błędnej wykładni treści zawartej umowy najmu;

b/ naruszenie art. 475 § 1 k.c. - poprzez jego pominięcie i brak przyjęcia, iż w sprawie miała miejsce następcza niemożliwość świadczenia podmiotu zobowiązanego oraz co za tym idzie doszło do wygaśnięcia zobowiązania;

c/ naruszenie 487 § 2 k.c. poprzez jego pominięcie i przyjęcie, iż jedna ze stron umowy najmu pozostaje uprawniona do otrzymania świadczenia odmawiając jednocześnie prawa do świadczenia drugiej stronie w sytuacji, gdy wina polegająca na niemożności świadczenia zobowiązanego leży po jego stronie;

d/ naruszenie art. 93 k.c. - poprzez jego pominięcie polegające na konieczności przyjęcia przez orzekający sąd fikcji ziszczenia się warunku, pomimo, iż zrealizowały się przesłanki dla przyjęcia takiej fikcji w postaci działania pozwanej w sposób sprzeczny z zasadami współżycia społecznego oraz sprzeczny z prawem, udaremniającego ziszczenie się warunku;

e/ naruszenie art. 55 ustawy prawo budowlane - poprzez jego pominięcie i brak ustalenia w sprawie, że wykonane przez pozwaną prace dotyczące poddasza przedmiotu najmu wymagały uzyskania pozwolenia na użytkowanie;

d/ art. 29 ust 2 prawa budowlanego - poprzez pominięcie i brak ustalenia faktu, iż wykonanie robót remontowych na poddaszu przez pozwaną wymagało pozwolenia na budowę, a w następstwie tego obowiązku także pozwolenia na użytkowanie;

e/ naruszenie art. 36 a ust. 5 pkt. 5 prawa budowlanego - poprzez jego pominięcie i brak ustalenia faktu, czy wykonanie remontu poddasza jako istotne odstępstwo od projektu budowlanego polegające na zmianie sposobu zamierzonego użytkowania poddasza wymagało uzyskania decyzji o zmianie pozwolenia na budowę, a co za tym idzie pozwolenia na użytkowanie;

2/ naruszenie przepisów prawa procesowego, mające wpływ na wynik sprawy, a mianowicie:

a/ naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. - poprzez poczynienie błędu w ustaleniach faktycznych w szczególności poprzez błędne przyjęcie, iż strony umowy uzgodniły, iż czynsz podwyższony należy się jedynie za wykorzystanie poddasza na pokoje gościnne oraz, że przeprowadzone roboty będą polegały na podniesieniu dachu i zmianie kształtu budynku, że remont poddasza wymagał odrębnej decyzji, a uzyskanie pozwolenia na użytkowanie było niemożliwe albowiem wysokość stropu nie pozwalała na stworzenie pokoi gościnnych na poddaszu, że to Powódka miał uzyskać pozwolenie na użytkowanie oraz, że Powódka nie rozliczyła remontów oraz, że sporadyczne korzystanie z pomieszczeń strychu nie rodzi obowiązku zapłaty podwyższonego czynszu;

b/ naruszenie art. 227 k.p.c. - poprzez brak ustalenia kiedy doszło do rozpoczęcia użytkowania poddasza, czy wykonane roboty remontowe wymagały uzyskania pozwolenia na budowę i pozwolenia na użytkowanie, a ponadto poprzez pominięcie dowodów z wnioskowanych świadków oraz biegłego na okoliczność ustalenia wysokości należnego czynszu, a tym samym niewyjaśnienie sprawy co do istoty.

Powołując się na powyższe wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Krakowie; w każdym przypadku o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania za wszystkie instancje.

**Pozwana** w odpowiedzi na apelację wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego. W uzasadnieniu podkreśliła, że stanowisko strony powodowej jest sprzeczne wewnętrznie. Z jednej bowiem strony zarzuca ona pozwanej, że nie doprowadziła poddasza do stanu umożliwiającego naliczanie dodatkowego czynszu (zarzut apelacji, jakoby w sprawie zastosowanie winien znaleźć art. 93 Kodeksu cywilnego), z drugiej jednak strony domaga się od pozwanej zapłaty czynszu, dodatkowo blokując wszelkie działania pozwanej zmierzające do uregulowania zaistniałej sytuacji i doprowadzenia do stanu, w którym dodatkowy czynsz będzie należny stronie powodowej (pozwolenie nr (...) z dnia 11 grudnia 2013 roku na wykonanie robót budowlanych polegających na zmianie sposobu użytkowania poddasza, odwołanie strony powodowej od pozwolenia Nr (...) z dnia 11 grudnia 2013 roku). Ostatecznie, działania strony powodowej doprowadziły do całkowitego zablokowania prowadzenia przez pozwaną procedur administracyjnych zmierzających do uzyskania zezwolenia na roboty, które doprowadzić miały do umożliwienia pozwanego korzystania z poddasza jako lokalu gastronomicznego.

Zdaniem pozwanej powódka jak i właściciel nieruchomości nie mają woli dojścia do jakiegokolwiek porozumienia z pozwaną. Blokują działania administracyjne pozwanej zmierzające do unormowania stanu rzeczy (zarzucając jej dodatkowo, że działań takich nie podejmuje); uchylają się od obowiązku rozliczenia poniesionych przez pozwaną nakładów na nieruchomość i dochodzą roszczeń z tytułu dodatkowego czynszu, który im się nie należy - podjęli bowiem oni wszelkie możliwe działania celem zablokowania pozwanej do doprowadzeniu do spełnienia przesłanek naliczania dodatkowego czynszu, a opisanych w umowie najmu.

**Sąd Apelacyjny, po rozpoznaniu apelacji zważył, co następuje:**

Apelacja jest bezzasadna. Sąd Okręgowy poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, które Sąd Apelacyjny przyjął za swoje oraz trafnie zastosował przepisy prawa procesowego i materialnego.

Na wstępie wskazać należy, że sąd drugiej instancji rozpoznaje sprawę w granicach apelacji (art. 378 §1 k.p.c.) na podstawie materiału zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym (art.382 k.p.c.) z tym zastrzeżeniem, że przed sądem pierwszej instancji powinny być przedstawione wyczerpująco kwestie sporne, zgłoszone fakty i dowody, a prezentacja materiału dowodowego przed sądem drugiej instancji ma miejsce wyjątkowo (art. 381 k.p.c.).

Zgodnie z uchwałą składu 7 sędziów (III CZP 49/07, OSNC 2008, nr 6, poz.55), której nadano moc zasady prawnej, sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiąza go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego. Innymi słowy, jeśli apelujący zarzutów tego rodzaju nie zgłosi, zagadnienie naruszenia przepisów procesowych pozostawać musi poza sferą zainteresowania Sądu (za wyjątkiem tych przepisów, które przełożyć się mogą na stwierdzenie nieważności postępowania, co w niniejszej sprawie nie miało miejsca).

Odnosząc się do zarzutów apelacji należy wskazać, że bezskuteczny jest zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c.. Zarzut przekroczenia zasad sędziowskiej oceny dowodów wymaga wykazania, że Sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, a nie tylko postawienia takiego zarzutu bez wyjaśnienia, na czym dokładnie zdaniem strony wnoszącej apelację to naruszenie polega. W każdym razie powódka nie wykazała postawionego w apelacji zarzutu bezpodstawnego dokonania uzgodnień, że podwyższony czynsz należy się za wykorzystanie poddasza na pokoje gościnne oraz, że przeprowadzone roboty będą polegały na podniesieniu dachu i zmianie kształtu budynku, że remont poddasza wymagał odrębnej decyzji, a uzyskanie pozwolenia na użytkowanie było niemożliwe.

Dla konstruowania zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c, nie jest wystarczające przekonanie strony wnoszącej apelację o innej niż przyjął Sąd doniosłości poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena Sądu. Przepis 233 § 1 k.p.c. jest naruszony, gdy ocena materiału dowodowego koliduje z zasadami doświadczenia życiowego lub regułami logicznego wnioskowania. Zarzuty naruszenia reguł postępowania muszą wskazywać konkretne czynności procesowe lub ich brak, a takiego opisu brakło w niniejszej apelacji. Niemniej jednak wskazać należy, iż analiza materiału dowodowego dokonana przez Sąd Apelacyjny potwierdziła słuszność dokonanych ustaleń faktycznych.

Niniejsza sprawa dla rozstrzygnięcia wymagała w zasadzie wzięcia pod uwagę treści dokumentów oraz zeznań stron w kontekście treści łączącej strony umowy i jej realizacji. Sąd I instancji wyraźnie w uzasadnieniu wskazał na jakich dowodach oparł swe ustalenia, dokonał ich oceny, a Sąd Apelacyjny ocenę te w pełni podziela.

Jest wszak bezsporne, że w dniu 25 listopada 2008 roku strony zawarły umowę najmu. Na mocy § 1 umowy, jej przedmiot stanowi cały budynek położony w K. przy ul. (...) wraz z działką, na której jest on posadowiony, co stanowi okoliczność bezsporną. W konsekwencji pozwana z mocy tej umowy uprawniona jest do korzystania z wszystkich części budynku w zamian za uzgodniony czynsz obejmujący łącznie kwotę 4.830 euro miesięcznie. Umowa wyraźnie w § 7 pkt 6 wymienia tę kwotę jako łączną za cały budynek: „łącznie za cały przedmiot najmu równowartość 4.830 EUR”.

Jeśli przedmiotem najmu jest cały budynek wraz z częścią działki nr (...), to czynsz za cały przedmiot najmu stanowi wynagrodzenie za wszystkie jego części, w tym również sporne poddasze, co trafnie ustalił Sąd I instancji.

Z kolei zgodnie z § 7.1 Umowy „w przypadku wykonania przez Najemcę prac remontowo -adaptacyjnych w celu powiększenia powierzchni użytkowej budynku stanowiącego przedmiot najmu o powierzchnię części poddasza - czynsz najmu zostanie powiększony o kwotę stanowiącą równowartość nie większą niż 15,00 EUR (...) uzyskanej dodatkowo powierzchni poddasza. Czynsz ten naliczany będzie począwszy od dnia, w którym Najemca uzyska pozwolenie na użytkowanie i rozpocznie wykorzystywanie poddasza jako dalszego (ponad parter i piwnice) pomieszczenia lokalu gastronomicznego”.



Z powyższego wynika, że strony uzależniły obowiązek pozwanej do zapłaty odrębnego czynszu z tytułu korzystania z poddasza od spełnienia łącznie trzech przesłanek: (1) powiększenia powierzchni użytkowej budynku o powierzchnię poddasza w wykonaniu prac mających na celu powyższe, (2) uzyskanie pozwolenia na użytkowanie poddasza oraz (3) faktycznego rozpoczęcia korzystania z poddasza jako lokalu gastronomicznego.

Takie ustalenie nie budzi wątpliwości. Niezależnie od treści zeznań stron, należy zwrócić uwagę, że zgodnie z § 1 pkt 3 umowy najemca ma wykorzystywać wynajmowany lokal na cele hotelarskie, gastronomiczne oraz sprzedaż żywnościowych produktów regionalnych. Na żadne z tych celów poddasze w obecnym kształcie nie jest i nie może być wykorzystywane. Jednostkowe wykorzystanie poddasza na imprezę muzyczną nie zmienia istoty rzeczy. Wykorzystywanie poddasza jako magazynu nie uprawnia powódki w świetle treści umowy do żądania dodatkowego czynszu, wobec niespełnienia warunku wynikającego z umowy. Pozwana ma prawo do korzystania z poddasza podobnie jak z części działki nr (...) przy budynku bez dodatkowej opłaty.

Należy dodać, że ze zgodnych zeznań stron (w tym również strony powodowej), wynika, iż zamiarem stron było zobowiązanie pozwanego do zapłaty dodatkowego czynszu w wypadku legalnego korzystania z poddasza na pokoje hotelowe (w taki sposób strony rozumiały dodatkową powierzchnię lokalu gastronomicznego). Wynika to jednoznacznie z zeznań A. P. - prezes zarządu strony powodowej; „początkowo miały tam powstać pokoje hotelowe, dlatego pozwolenie na użytkowanie w tym przypadku było potrzebne” (zeznania strony powodowej nagranie z 26 lutego 2015 roku 00; 12, 00:22; zeznania pozwanej 00:59).

Z tych zgredów zarzut naruszenia art. 65 k.c. nie może odnieść skutku. Art. 65 § 2 k.c. stanowi, że w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. W sprawie niniejszej literalne brzmienie zapisu § 7 umowy pozostaje oczywiste - strony uzależniły możliwość obciążenia pozwanej dodatkowym czynszem w wypadku rozpoczęcia przez pozwaną legalnego korzystania z poddasza na cele gastronomiczne. Na takim samym celu jest wykorzystywana powierzchnia parteru, zatem literalne brzmienie nie przemawia na korzyść powódki. Próby wskazywania na inne interpretacje takiego zapisu pozostają niezgodne z zasadami logicznego rozumowania.

Nadto z zeznań obu stron wynika, że czynsz dodatkowy za poddasze miał być należny w wypadku legalnego zaadaptowania poddasza na pokoje hotelowe, do czego nigdy nie doszło. Tym samym brak jest podstaw do żądania przez stronę powodową dodatkowego czynszu najmu.

Powódka udzieliła w umowie pozwanej pełnomocnictwa do występowania przed organami administracyjnymi, więc jako mocodawca mogła to pełnomocnictwo odwołać lub modyfikować oświadczenia pełnomocnika, jeśli miała zastrzeżenia do zakresu wykonanego remontu. Powódka jednak tego nie uczyniła, a nawet sama nie widzi sensu poszerzenia remontu ze względów finansowych.

Nie można się zgodzić z zarzutem, iż „już sam moment wykonania robót remontowo - adaptacyjnych na poddaszu stanowił warunek zwiększenia owej stawki czynszowej”. Z zapisu powoływanego przez stronę powodową nie wynika, że każde prace adaptacyjno - remontowo obejmujące nawet pośrednio poddasze miały stanowić podstawę naliczenia czynszu. Jedną z przesłanek naliczenia czynszu były jedynie prace wykonane „w celu powiększenia powierzchni użytkowej budynku (...) o powierzchnię poddasza”, przez co należy rozumieć zgodnie z wolą stron uzyskanie powierzchni hotelowych. Odnośnie trafności oceny zgodnych w tym zakresie zeznań stron, dodać należy, że cały obiekt został wynajęty również w celu prowadzenia działalności hotelarskiej, a pozwana nie podnosi, aby taka działalność była prowadzona w części parterowej gdzie funkcjonuje restauracja lub w części piwnicznej.

Dodatkowo należy zwrócić uwagę, że kontrola przeprowadzona przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego wykazała, że w wyniku robót przeprowadzonych przez pozwaną nie doszło do powiększenia powierzchni użytkowej o poddasze. Potwierdzenie tej okoliczności stanowią również zeznania strony powodowej. Doprowadzenie do odpowiednich wymogów poddasza wymagało natomiast uzyskania - jak słusznie skonstatował Sąd I instancji

- odrębnej decyzji i nie było zawarte w pozwoleniu na budowę z dnia 207/09. Konieczne było dodatkowe przeprowadzenie szeregu kosztownych prac, jak podniesienie dachu, zmiany wyglądu budynku, zwiększenia kubatury.

Z tego powodu bezzasadny jest zarzut naruszenia przepisów prawa budowlanego, bowiem przyczyną oddalenia powództwa nie jest nieuzyskanie stosownej decyzji administracyjnej, tylko niespełnienie warunku w postaci niewybudowania na poddaszu dodatkowych pomieszczeń z przeznaczeniem na działalność hotelarską, na co trafnie strony przyjmowały konieczność uzyskania pozwolenia na użytkowanie. Natomiast na przechowywanie naczyń kuchennych na poddaszu taka decyzja nie jest wymagana, ale nie zmienia to istoty sprawy.

Do przeprowadzenia przewidywanych w umowie prac nigdy nie doszło, na co wpływ miała również powódka jako dysponent nieruchomości.

Z kolei zapis dotyczący „naliczania dodatkowego czynszu od dnia, w którym Najemca uzyska pozwolenie na użytkowanie i rozpocznie wykorzystywanie poddasza jako dalszego (...) pomieszczenia lokalu gastronomicznego” wskazuje, że chodzi tu o datę wymagalności czynszu, nie zaś obowiązku powstania jego zapłaty. Zgodzić się należy tu z Sądem I instancji, iż zapis ten jednoznacznie dotyczy powstania obowiązku zapłaty w ogóle, do dnia spełnienia rzeczonych przesłanek możliwość korzystania z poddasza przez pozwaną mieści się w czynszu najmu za całość nieruchomości wraz z działką określonym na kwotę 4.830,00 euro miesięcznie. Skoro czynsz ma być naliczany od określonego terminu, to oznacza to, że roszczenie o zapłatę czynszu przed tym oznaczonym terminem nie powstaje.

W świetle powyższego za chybione należało uznać zarzuty strony powodowej, jakoby doszło do błędnej wykładni zapisów umowy najmu przez Sąd I instancji.

Jeśli czynsz najmu w kwocie 4.830,00 euro miesięcznie obejmuje uprawnienie do korzystania z całej nieruchomości wraz z działką, to niezasadny jest również zarzut apelującej, co do naruszenia art. 487 § 2 k.c. poprzez jego pominięcie i przyjęcie, że jedna ze stron umowy najmu pozostaje uprawniona do otrzymania świadczenia odmawiając jednocześnie prawa do świadczenia drugiej stronie, podczas gdy wina polegająca na niemożności świadczenia zobowiązanego leży po jego stronie. Pozwana jest bowiem uprawniona jest do korzystania poddasza, w zamian za co strona powodowa otrzymuje czynsz najmu w kwocie 4.830,00 euro za całość nieruchomości.

Nietrafny jest również zarzut naruszenia art. 475 § 1 k.c. poprzez brak jego zastosowania w sprawie już z tego powodu, że przepis ten nie znajduje zastosowania do umów wzajemnych. Należy mieć na uwadze, że czynsz najmu należny miał być od pozwanej dopiero po wykonaniu prac mających na celu odpowiednie przystosowanie poddasza.

Planowana adaptacja poddasza na pokoje gościnne nie doszła do skutku jednak powódka nie wykazała winy pozwanej w niespełnieniu tego warunku. Z dokumentów przedłożonych przez strony w postępowaniu administracyjnym wynika, że pozwana wychodząc naprzeciw interesom strony powodowej miała zamiar zmienić przeznaczenie poddasza z nieużytkowego na pomieszczenie lokalu restauracyjnego i dnia 11 grudnia 2013 roku uzyskała pozwolenie nr (...) Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prowadzenie robót budowlanych polegających na zmianie sposobu użytkowania poddasza na cele restauracji. Powyższe orzeczenie administracyjne miało być podstawą do otrzymania przez pozwaną decyzji o warunkach zabudowy oraz pozwolenia na budowę. Jednak strona powodowa złożyła odwołanie od tej decyzji wskazywała, że pozwanej nie przysługuje prawo do wykonywania robót, które mogą wpłynąć na zmianę sposobu użytkowania nieruchomości.

W świetle okoliczności sprawy zarzut pominięcia zastosowania art. 93 k.c. jest bezzasadny.

Odnosnie zarzutu oddalenia wniosków dowodowych powódki, należy zwrócić uwagę zwrócić na art. 162 k.p.c. zgodnie z którym strony mogą w toku posiedzenia, a jeżeli nie były obecne, na najbliższym posiedzeniu zwrócić uwagę sądu na uchybienia przepisom postępowania, wnosząc o wpisanie zastrzeżenia do protokołu. Stronie, która zastrzeżenia nie zgłosiła, nie przysługuje prawo powoływania się na takie uchybienia w dalszym toku postępowania, chyba że chodzi o przepisy postępowania, których naruszenie sąd powinien wziąć pod rozwagę z urzędu, albo że strona uprawdopodobni, iż nie zgłosiła zastrzeżeń bez swojej winy. Powódka nie zgłosiła zastrzeżeń do protokołu przy

wydaniu przez Sąd I instancji postanowienia o oddaleniu złożonych przez nią wniosków dowodowych. Brak jest również jakiegokolwiek wskazania w apelacji, aby niezgłoszenie zastrzeżeń do protokołu miało nastąpić bez winy strony powodowej, natomiast z pewnością zarzut ten nie dotyczy naruszeń, które powinny zostać wzięte pod uwagę z urzędu.

Jedynie na marginesie Sąd Apelacyjny stwierdza, że wnioskowane dowody z zeznań świadków i opinii biegłego były zbędne dla rozstrzygnięcia sprawy.

Biorąc pod uwagę przedstawione argumenty Sąd Apelacyjny oddalił apelację na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygnięto w myśl zasady odpowiedzialności za wynik sprawy w oparciu o przepisy art. 98 k.p.c., 108 § 1 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c. oraz § 6 pkt 6 w związku z § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu ( Dz.U. Nr 163, poz.1348).

SSA Teresa Rak SSA Wojciech Kościółek SSA Józef Wąsik