

Sygnatura akt VIII Ga 156/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 czerwca 2015 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie VIII Wydział Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Anna Budzyńska

Sędziowie: SO Agnieszka Woźniak

SO Piotr Sałamaj (spr.)

Protokolant: sekr. sądowy Agnieszka Grygiel

po rozpoznaniu w dniu 19 czerwca 2015 roku w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) R. O." spółki komandytowo-akcyjnej w D.

przeciwko Z. S. (1) i D. S.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Centrum w Szczecinie z dnia 9 grudnia 2014 roku, sygnatura akt XI GC 1389/12

I. oddała apelację;

II. zasądza solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kwotę 1.800 zł (jeden tysiąc osiemset złotych) tytułem kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt VIII Ga 156/15

UZASADNIENIE

Powódka (...) w D. wniosła o zasądzenie od D. S. i Z. S. (1) kwoty 50.829,59 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od kwoty 38.123,19 zł od dnia 10 października 2011 r. i od kwoty 12.706,40 zł od dnia 18 czerwca 2012 r. oraz kosztami procesu.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że strony łączyła umowa najmu z dnia 15 stycznia 2010 r., na podstawie której powódka przeprowadziła na swój koszt adaptację lokalu na potrzeby biurowe, a łączny koszt prac wyniósł 49.999,99 zł. Następnie w dniu pozwani wypowiedzieli umowę najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia. W wyznaczonym terminie powódka przekazała pozwany wynajmowany lokal, a w związku z pozostawieniem w nieruchomości wszystkich dokonanych przez siebie nakładów i nowej lodówki (co uzgodniono z pozwany) wezwała pozwanych do zapłaty należności za nakłady i zwrot ceny zakupu lodówki. Pozwani odmówili zapłaty, nie zareagowali na propozycję ugodowego rozwiązania kwestii rozliczenia.

W odpowiedzi na pozew pozwani wniesli o oddalenie powództwa. Nie kwestionując zawarcia umowy najmu, podnieśli, że powódka załączyła do pozwu faktury, które nie dotyczą nakładów w najmowanym lokalu, a nadto są nieczytelne.

Pozwani jednocześnie podnieśli, że powódka nie dokonała żadnych nakładów w najmowanym lokalu, a pozostała w lokalu lodówka może być w każdej chwili przez nią odebrana.

W toku procesu pozwani zakwestionowali jakość nakładów dokonanych w lokalu.

Wyrokiem z dnia 9 grudnia 2014 r. Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 50.829,59 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwoty 38.123,19 zł od dnia 10 października 2011 r. i od kwoty 12.706,40 zł od dnia 18 czerwca 2012 r. (pkt I), oddalił powództwo w pozostałym zakresie (pkt II) i zasądził od pozwanych także całość kosztów procesu, szczegółowe ich wyliczenia pozostawiają referendarzowi sądowemu (pkt III).

Powyższe rozstrzygnięcie zostało oparte na następującym ustaleniach i wnioskach.

W dniu 24 listopada 2009 r. z pozwanymi prowadzącymi działalność gospodarczą pod nazwą (...) spółka cywilna w B. umowę najmu lokalu położonego w B., przy ul. (...) zawarła A. C.. Wynajęty lokal miał służyć do prowadzenia działalności związanej z prowadzeniem biura. Najem lokalu przez A. C. zakończył się za porozumieniem stron w dniu 15 stycznia 2010 r. W czasie obowiązywania tej umowy rozpoczęły się w lokalu prace, mające na celu adaptację poddasza dla potrzeb biura – stawianie ścianek działowych, kładzenie instalacji. Było to następstwem uzgodnień między A. C., T. T. i R. O. (2), ponieważ powodowa spółka dopiero powstawała. T. T. miał zostać współnikiem tej spółki, a umowa z A. C. miała zostać scedowana na powódkę po jej zarejestrowaniu. Remont finansowany był przez (...) spółki (...).

W dniu 15 stycznia 2010 r. powódka zawarła z pozwanymi umowę najmu lokalu położonego w B., przy ul. (...). W tym samym dniu lokal przekazano powódce, w protokole przejęcia nie odnotowano, że lokal podzielono ściankami działowymi na mniejsze pomieszczenia. Czynsz najmu ustalono na kwotę 5.000 zł netto miesięcznie za cały lokal. W § 2 umowy wynajmujący zezwolili na wykonanie adaptacji lokalu na potrzeby biurowe wg projektu. Zgodnie z umową powódka miała dostosować pomieszczenie zgodnie z załączonym do umowy szkicem lokalu na potrzeby prowadzenia biur, które następnie miały być podnajmowane innym użytkownikom. Pozwani w § 10 umowy wyrazili zgodę na podnajem lokalu na powierzchnie biurowe.

Powódka zgodnie z umową wykonała prace adaptacyjne wynajętego lokalu znajdującego się na II piętrze (strych). Prace budowlane na rzecz powódki wykonywali J. C. i A. M., który kupował materiały. Z lokalu będącego jedną otwartą przestrzenią powódka stworzyła sześć pomieszczeń. W tym celu powódka postawiła ścianki działowe z płyt gipsowych, zamontowała drzwi z ościeżnicami. Wykonane elementy były także wyszpachlowane, zagruntowane i pomalowane. Zamontowano dwa okna pomiędzy biurami, zbudowano cokół z płytek na korytarzu, wykonano sieć elektryczną i komputerową, zainstalowano ogrzewanie (grzejniki elektryczne). Powódka w lokalach umieściła także meblowanie, w tym lodówkę.

W trakcie prac A. M. wystawił na powódkę fakturę VAT nr (...) na kwotę 19.999,99 zł z tytułu materiałów budowlanych. A. M. materiały budowlane i artykuły potrzebne do wykonania remontu zakupywał w Centrum Handlowym (...) w B. (faktura (...).H.P na kwotę 400,84 zł, faktura (...).H.P. na kwotę 12.095,86 zł, (...).H.P. na kwotę 1.006,74 zł, w Przedsiębiorstwie Handlowo-Uslugowym (...) S. M. w B. (faktura (...) na kwotę 86,99 zł, faktura (...) na kwotę 96 zł i w (...) Firmie Produkcyjno-Uslugowo-Handlowej (...) w D. (faktura (...) na kwotę 3.706,24 zł, faktura (...) na kwotę 958,21 zł, 589/10 na kwotę 210,99 zł, 745/10 na kwotę 217, (...) na kwotę 990,57 zł).

Powódka zakupiła także w P.H.U. K (...) w G. meble i wyposażenie biura, co potwierdzono wystawioną na powódkę fakturą VAT nr (...) na kwotę 63.591,28 zł. Wśród zakupionych wtedy towarów była lodówka za cenę 829,60 zł.

Prace w lokalu związane z położeniem regipsów i malowaniem na rzecz powódki wykonywali pracownicy z agencji tymczasowej - R. O. (2) komplementariusz powódki występował jako osoba fizyczna, a następnie refekturował koszty na powódkę wystawiając fakturę VAT nr (...) na kwotę 15.000 zł (prace remontowo-budowlane). Podobnie było z pracami elektrycznymi i instalacyjnymi (sieć komputerowa, grzejniki) wykonywanymi przez (...) C. R. O. jako

komplementariusz powódki wystawił powódce z tego tytułu fakturę VAT nr (...) na kwotę 15.000 zł z załącznikami (refakturowanie kosztów wykonania sieci elektrycznej i komputerowej) w związku z fakturą (...) na kwotę 41.106,33 zł.

Prace zakończyły się wiosną 2010 r.

Wezwaniem do zapłaty z dnia 17 maja 2010 r. pozwani wezwali powódkę do zapłaty kwoty 6.100 zł tytułem zapłaty za fakturę VAT nr (...) i kwoty 6.100 zł tytułem zapłaty za fakturę (...).

Jedno z utworzonych pomieszczeń wynajmowały od powódki od grudnia 2010 r. E. S. i E. W.. Lokal nadawał się do prowadzenia działalności, na podłodze były kafelki, ściany były wygładzone i pomalowane, elektryczność i sieć komputerowa działały bez zarzutu.

Inne z pomieszczeń celem wynajmu od powódki oglądał pod koniec 2010 r. A. K. - chciał w lokalu prowadzić zakład fryzjerski. Stan techniczny lokalu był bardzo dobry - były w nim ścianki działowe, meble, w kuchni meble pod zabudowę oraz lodówka.

W piśmie z dnia z dnia 27 października 2010 r. pozwani wezwali powódkę do zapłaty kwoty 4.100 zł i kwoty 6.100 zł tytułem zapłaty za fakturę (...).

W dniu 18 listopada 2010 r. powódka zwróciła się do pozwanych o zmniejszenie powierzchni najmu lokalu o połowę i zwróciła się o skorygowanie rozbieżności za miesiąc listopad 2010 r. poprzez zmniejszenie należności z faktury o kwotę 1.083 zł

W piśmie z dnia 22 listopada 2010 r. pozwani ponownie wezwali powódkę do zapłaty należności z tytułu faktury VAT nr (...) oraz kwoty 6.100 zł tytułem zapłaty za fakturę (...).

W dniu 1 grudnia 2010 r. powódka złożyła do pozwanych podanie, w którym w związku ze zmniejszeniem powierzchni wynajmowanego lokalu zwróciła się o zwrot połowy kaucji tj. 2.500 zł netto.

W piśmie z dnia 24 marca 2011 r. pozwani wezwali powódkę do zapłaty kwot 3.075 zł tytułem zapłaty za fakturę VAT nr (...).

W dniu 31 marca 2011 r. pozwani rozwiązali z powódką umowę najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia oraz wyznaczyli termin przekazania lokalu na dzień 1 kwietnia 2011 r. E. S. i E. W. rozwiązały umowę najmu pomieszczeń z powódką, zawierając ją z pozwanymi. A. K. zawarł umowę najmu jednego z pomieszczeń z pozwanymi celem świadczenia usług fryzjerskich.

W wyznaczonym terminie powódka przekazał pozwanym wynajmowany lokal. Przekazanie odbywało się w niemiłej atmosferze i w asyście Policji wezwanej przez powódkę, ponieważ pozwany Z. S. (1) nie chciał wydać należących do powoda mebli. Z przekazania lokalu spisano protokół, podpisany przez Z. S.. Protokół wymienia m. in. ścianki działowe, a kończy się uwagą, że wyposażenie kuchni (lodówka, zlewozmywak, szafka, pozostałe wyposażenie) zostawiono na prośbę wynajmującego.

W związku z pozostawieniem przez powódkę w nieruchomości wszystkich dokonanych przez siebie nakładów i nowej lodówki w piśmie z dnia 29 września 2011 r. wezwał pozwanych do zapłaty należności w kwocie 38.123,19 zł za nakłady i zwrot ceny zakupu lodówki w kwocie 829,60 zł. Pozwani pismem z dnia 10 października 2011 r. odpowiedzieli, iż nie zawierali oni z powodem żadnej umowy.

Wartość rynkowa nakładów dokonanych przez powódkę w lokalu pozwanych polegających na adaptacji poddasza ze stanu jak na rzucie poddasza z dnia 21 kwietnia 2006 r. do stanu na dzień 1 kwietnia 2011 r. wyniosła 92.681,35 zł brutto. Prace budowlane wykonano zgodnie ze sztuką, choć nie wykonano pomiarów poprawności działania wentylacji. Prace nie wymagały zgłoszenia ani uzyskania pozwolenia na budowę

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy uznał powództwo niemal w całości za uzasadnione.

Wskazując jako podstawę prawną żądania art. 676 k.c. Sąd zaznaczył, że powódka w niniejszej sprawie dochodzi zwrotu nakładów ulepszących, dokonanych w lokalu pozwanym w czasie, gdy strony łączyła umowa najmu. Mimo kwestionowania przez stronę pozwaną dokonania tychże nakładów opierając się na treści zeznań A. C., T. T., J. C. oraz przedstawiciela powódki, a także treści sporządzanych przez strony dokumentów, Sąd stwierdził, że prace, polegające na zamianie jednego dużego pomieszczenia na poddaszu na sześć mniejszych pomieszczeń biurowych, zostały wykonane przez powodową spółkę, na jej koszt i w większości w czasie obowiązywania umowy najmu. W ocenie Sądu przy założeniu, że wszystkie prace adaptacyjne zostały wykonane przez A. C., nie miałby racji bytu zapis umowy zezwalający powódce na wykonanie adaptacji poddasza według projektu. Zapis ten potwierdza pośrednio istnienie porozumienia między powódką, pozwanymi i A. C., dotyczącego przejścia najmu, co opisywał świadek T. T.. Nadto w protokole przekazania lokalu między pozwanymi i A. C. nie odnotowano żadnych zmian, protokół przekazania lokalu powódce po zakończeniu umowy z A. C. stwierdza taki sam stan lokalu, jak w momencie przekazywania na początku najmu.

Wykonane przez powodową spółkę prace adaptacyjne Sąd uznał przy tym za spełniające definicję ulepszeń rzeczy najętej, wskazując w tym względzie na zeznania powódki zgodnie z którymi, pomieszczenie na poddaszu nie znajdowało najemcy w całości, bo z racji położenia nie nadawało się na sklep ani magazyn, a adaptacja pozwoliła znaleźć najemców, potrzebujących mniejszej powierzchni. Zeznania te okalały się zgodnie z zasadami wiedzy powszechnej i doświadczenia życiowego.

Dalej wskazują na prawo wyboru wynajmującego po zakończeniu stosunku najmu co do zatrzymania ulepszenia za zapłatą najemcy sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu albo żądania przywrócenia stanu poprzedniego Sąd podkreślił, że okoliczności niniejszej sprawy nakazują przyjąć, że wyboru pozwani dokonali w sposób dorozumiany, nie żądając od powódki przywrócenia stanu poprzedniego. Żądanie takie nie jest wyrażone w piśmie zawierającym wypowiedzenie umowy, nie sformułowano go też w protokole zwrotu lokalu. Zeznania świadka K. C. i strony powodowej, opisujących sytuację przy zwrocie lokalu, wskazują, że wolą pozwanym było zatrzymanie wszystkiego, co w lokalu się znajdowało, z trudem zezwolili na wyniesienie dających się zdemontować mebli. Ponadto pozwani niezwłocznie po zakończeniu umowy z powódką zaczęli korzystać z nakładów, zawierając z najemcami wydzielonych lokali umowy na własną rzecz. Powyższe wskazuje, że pozwani wyrazili wolę zatrzymania nakładów, a skoro strony nie poczyniły w umowie ustaleń, że nakłady przejęte będą nieodpłatnie, to z art. 676 k.c. wynika obowiązek zwrotu ich wartości z chwili przekazywania lokalu. Tę wartość ustalono na podstawie opinii biegłego, z której wynika, że wartość rynkowa nakładów jest wyższa niż kwota żądana przez stronę powodową. Za nakład w rozumieniu art. 676 k.c. uznano także lodówkę, skoro w protokole przekazania lokalu Z. S. (1) złożył oświadczenie, iż wyposażenie kuchni (lodówka, zlewozmywak, szafka, pozostałe wyposażenie) zostawiono na prośbę wynajmującego.

Oceniając zgromadzony materiał dowodowy Sąd Rejonowy dał wiarę przesłuchanym w sprawie świadkom, wskazując przy tym, że zeznania A. C. dawały jedynie ogólny zarys wydarzeń z których wynikało z kolei, że mimo, iż działalność formalnie zarejestrowana była na nią, całością spraw związanych z wynajmem zajmował się jej partner T. T... Zeznania powodów Sąd ocenił jako zbieżne z zeznaniami świadków. Za niewiarygodne uznał natomiast zeznania pozwanym, stwierdzając, że ich zachowanie tak przed procesem jak i w jego trakcie narusza zasady lojalności i uczciwości kupieckiej. Zdaniem Sądu pozwani zmierzali do uzyskania jak największych korzyści kosztem powódki i nie przedstawiali wydarzeń zgodnie z prawdą. W tym względzie Sąd podkreślił, że z treści umowy wynika, iż projekt adaptacji strychu na mniejsze pomieszczenia biurowe był pozwanym znany i przez nich akceptowany. Pozwani niewątpliwie odnieśli korzyść z dokonanych nakładów, z zeznań świadków wynika bowiem że pozwani po zakończeniu umowy z powódką sami zaczęli wynajmować wydzielone lokale, a więc czerpali z tego zyski. Do czasu procesu sądowego jakość nakładów nie przeszkadzała pozwanym. Nie wzywali też powódki do przywrócenia stanu poprzedniego. Zdaniem Sądu nielojalność pozwanym zarysowała się już od pierwszego pisma, skierowanego do powódki w odpowiedzi na wezwanie do zapłaty, gdzie kwestionowali oni jakoby powódka kiedykolwiek wynajmowała od nich lokal. Następnie w procesie pozwani nieprawdziwie przedstawiali wydarzenia, twierdząc, że lokal został w

całości zaadaptowany przez A. C., choć stanowisko to było sprzeczne nie tylko z zeznaniami świadków, ale także sporządzanymi przez samych pozwanych dokumentami (umowa z powódką, gdzie wyrażono zgodę na adaptację lokalu wg projektu, protokół przekazania lokalu między pozwanymi i A. C., gdzie nie odnotowano żadnych zmian i protokół przekazania lokalu powódce w takim samym stanie jak A. C.). Dopiero po przeprowadzeniu znacznej części postępowania dowodowego, w tym przesłuchaniu wszystkich świadków pozwani zaczęli kwestionować jakość nakładów. Zaprzeczali też ustaleniom co do pozostawienia mebli kuchennych, choć fakt ten wprost wynikał z protokołu podpisanego przez pozwanego.

Na nielojalność pozwanych wskazuje zdaniem Sądu także w treści zarzutów do opinii biegłego w zakresie zmieniany układ pomieszczeń wynikający z projektu budowlanego skoro zmiany te dotyczą tylko pomieszczeń sanitarnych, których prace powódki w ogóle nie dotyczyły, a zgodnie z uwagami kierownika budowy, zatwierdzającymi te zmiany jako nieistotne. Dalej zarzuca się powódce wykonywanie prac niezgodnie z prawem budowlanym. Jednak właściciele budynku - pozwani - wyrazili zgodę na konkretne prace, w umowie wspomniany jest projekt, a więc projekt adaptacji musiał istnieć i był przez pozwanych zaakceptowany. Nadto o zgodność prac z prawem budowlanym winni zadbać przede wszystkim pozwani, jako właściciele budynku, na etapie prowadzenia prac nie widzieli jednak takiej potrzeby.

W dalszej części uzasadnienia Sąd podkreślił, że prywatne ekspertyzy przedłożone przez pozwanych nie mogły doprowadzić do uznania, że prace adaptacyjne wykonano wadliwie. Wszystkie ekspertyzy powstały bowiem w toku procesu, a więc na jego potrzeby. Wątpliwości Sądu budził także walor dowodowy tych ekspertyz z uwagi na stwierdzone rozbieżności w dokumentach (biegły na rozprawie przedstawił inną wersję protokołu kominiarskiego, niż załączona do akt). W ocenie Sądu ewidentna była też tendencyjność wyrażonych w ekspertyzach ocen. Oczywistym okazało się więc, że całość dokumentacji pochodzącej od prywatnych rzeczoznawców została sporządzona nieobiektywnie i nie może prowadzić do podważenia wniosków, płynących z opinii biegłego sądowego. Wobec powyższego wartość nakładów wykonanych przez powódkę Sąd ustalił zgodnie z treścią opinii biegłego.

W świetle przedstawionych rozważań Sąd I instancji uznał żądanie pozwu za uzasadnione w całości co do należności głównej, powódka dochodziła bowiem tytułem nakładów kwoty niższej, niż wynikająca z opinii biegłego, a poniesienie przez nią wydatków na adaptację lokalu i wartość zatrzymanej przez pozwanych lodówki wobec przedłożonych faktur nie budziła wątpliwości.

O odsetkach Sąd orzekł zgodnie z art. 481 i 455 k.c. O kosztach procesu orzeczono zgodnie z art. 98 i 108 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wywiedli pozwani, zarzucając zaskarżonemu orzeczeniu:

1. wadliwość ustaleń faktycznych polegającą na:

- sprzeczności ustaleń Sądu z treścią zebranego w toku postępowania materiału dowodowego poprzez błędne przyjęcie, że na podstawie umowy najmu z dnia 15.01.2010 r., strony ustaliły obowiązek przeprowadzenia na koszt powódki adaptacji lokalu na potrzeby biurowe, podczas gdy z przedmiotowej umowy nie wynika powyższe, zwłaszcza wobec katalogu zamkniętego obowiązków ciążących na najemcy - powódce;
- sprzeczności ustaleń Sądu z treścią zebranego w toku postępowania materiału dowodowego poprzez błędne przyjęcie, że z ogólnikowego zapisu zawartego w § 2 ust. 1 zd. 2 umowy najmu z dnia 15.01.2010 r. wynika, iż strony ustaliły, że powódka miała wykonać adaptację wynajmowanego od pozwanych lokalu.

2. naruszenie prawa procesowego poprzez:

- ***naruszenie art. 207 § 3 w związku z art. 379 pkt 5 kpc poprzez powołanie się przez Sąd I Instancji w treści uzasadnienia wyroku na twierdzenia i dowody przedłożone pismem powódki z dnia 30.07.2013r., które złożone zostało bez wyraźnego zobowiązania Sądu, a obejmujące okoliczności, które powódka winna wykazać bez zbędnej zwłoki już przy pierwszej czynności procesowej, co w konsekwencji doprowadziło do naruszenia zasad prekluzji dowodowej oraz***

prawa pozwanych do obrony, gdyż nie mieli oni możliwości ustosunkować się do tego pisma i przedłożonych wraz z nim dowodów;

- naruszenie art. 217 § 2 w związku z art. 227 k.p.c. poprzez pominięcie wniosku pozwanych zgłoszonego na rozprawie dnia 14.05.2013r. o zobowiązanie strony powodowej do sprecyzowania roszczeń i przedłożenia czytelnych dowodów, co w konsekwencji mogło mieć wpływ na ustalenia stanu faktycznego dokonane przez Sąd I Instancji, w szczególności na zasadność roszczeń powódki;***
- naruszenie art. 233 k.p.c. polegające na przekroczeniu zasad swobodnej oceny dowodów poprzez przyjęcie, że z zeznań A. C. i T. T. wynika, iż prace polegające na zmianie jednego dużego pomieszczenia na poddaszu na 6 mniejszych zostały wykonane przez powódkę, choć z zeznań tych wprost wynika, iż remont rozpoczął się w czasie i trwał przez cały okres najmu, kiedy najemcą była A. C. - nie powódka, co w konsekwencji doprowadziło do przyjęcia, iż adaptację poddasza wykonała powódka, a ponadto pominięcia okoliczności, że powódka w ogóle nie wykazała faktycznego poniesienia wydatków, których zwrotu domaga się w toku prowadzonego postępowania sądowego;***
- naruszenie art. 233 k.p.c. polegające na całkowitym pominięciu zeznań świadka T. T. w zakresie stwierdzenia, iż pozwani celem rozliczenia wykonanych przez A. C. prac udzielili A. C. „ulgi w czynszu”, co ma istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy, gdyż potwierdza stanowisko pozwanych, iż to nie powódka wykonała prace związane z adaptacją wynajmowanego lokalu;***

3. naruszenie prawa materialnego poprzez błędne przyjęcie przez Sąd I Instancji, że najemcą, który dokonał ulepszeń w wynajmowanym lokalu była powódka, choć z zeznań świadków, jak i ze stanowiska powódki wprost wynika, iż remont rozpoczął się w listopadzie 2009 r. i trwał do stycznia/lutego 2010 r., a więc w czasie obowiązywania umowy najmu między pozwanymi a A. C., a powódka nie przedstawiła żadnych dowodów na dokonanie cesji roszczenia o nakłady przez A. C. na rzecz powódki, co uprawniałoby stronę powodową do występowania z żądaniem zwrotu poniesionych nakładów, co w konsekwencji doprowadziło do nierozstrzygnięcia istoty sprawy.

W oparciu o przedstawione zarzuty pozwani wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku w całości i oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanych kosztów sądowych, w tym kosztów zastępstwa według norm przepisanych za obie instancje, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania z uwzględnieniem kosztów postępowania odwoławczego.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o jej oddalenie jako bezzasadnej oraz zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego w tym kosztów zastępstwa procesowego w wysokości prawem przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja pozwanych okazała się oczywiście bezzasadna.

Prawidłowo dokonane przez Sąd pierwszej instancji ustalenia faktyczne oraz należycie umotywowaną ocenę prawną Sąd Okręgowy przyjmuje za własną, czyniąc integralną częścią swoich rozważań.

Mając na uwadze przedstawione w apelacji zarzuty w pierwszej kolejności rozważenia wymagał najdalej idący zarzut sprowadzający się do naruszenia art. 207 § 3 k.p.c. w zw. z art. 379 § 5 k.p.c., a więc zarzut którego uwzględnienie zmierzałoby do przyjęcia, że w sprawie doszło do pozbawienia strony możliwości obrony jej praw, co w konsekwencji skutkowałoby zaś nieważnością postępowania. W ocenie Sądu odwoławczego zarzut ten jest niezasadny. W kontekście argumentacji zaprezentowanej dla jego uzasadnienia przyjąć można, że zastrzeżenia strony pozwanej w tym względzie

wynikają z selektywnej interpretacji treści przepisu regulującego kwestie wnoszenia pism procesowych. Wprawdzie przywołany art. 207 § 3 k.p.c. stanowi o tym, że składanie kolejnych pism procesowych następuje w toku sprawy za zgodą sądu, niemniej dalszy jego zapis, który strona pozwana pomija, przewiduje wyłączenie w przypadku gdy pismo zawiera wniosek o przeprowadzenie dowodu. Taka też sytuacja miała miejsce w niniejszej sprawie, pismo z dnia 30 lipca 2013 r. złożone przez stronę powodową zawierało nowe wnioski dowodowe. Wnioski te zostały przez Sąd Rejonowy uznane za usprawiedliwione, Sąd dopuścił zgłoszone dowody w poczet materiału dowodowego. W tym stanie rzeczy, wbrew twierdzeniom pozwanych, nie powstała więc potrzeba wyrażenia przez Sąd zgody na złożenia pisma procesowego. Niezależnie od powyższego wyraźnego zaznaczenia również wymaga, że nie było przeszkód aby strona pozwana ustosunkowując się do nowych dowodów zwróciła się do sądu o wyrażenie zgody na złożenie swojego pisma. Takiego wniosku strona pozwana jednak nie złożyła. Nie można zatem zgodzić się z pozwanymi jakoby naruszone zostały ich prawa do obrony, gdyż nie mieli oni możliwości ustosunkowania się do tego pisma powódki przedłożonych wraz z nim dowodów. Regulacje zawarte w art. 207 § 3 k.p.c. odnoszą się do wszystkich stron postępowania, nie wyłącza pism procesowych składanych przez stronę pozwaną.

W świetle omawianego zarzutu nie bez znaczenia pozostaje także okoliczność, że dowody zgłoszone w piśmie z dnia 30 lipca 2013 r. dopuszczone zostały przy obecności pozwanych oraz ich pełnomocnika na rozprawie w dniu 25 listopada 2014 r., w toku której nie zgłoszono zastrzeżeń w trybie art. 162 k.p.c. Mając zaś na uwadze dyspozycję art. 162 k.p.c. podkreślenie wymaga, że zarzut uchybienia przez Sąd I instancji przepisom postępowania może być skutecznie podniesiony w postępowaniu odwoławczym tylko wówczas gdy strona zwróciła na niego uwagę tego sądu wnosząc o wpisanie zastrzeżenia do protokołu w toku posiedzenia. Regulacją powołanego przepisu objęte są również uchybienia popełnione w związku z wydawaniem postanowień (niezaskarżalnych) stanowiących formę w przeważającej części podejmowanych przez sąd czynności procesowych. Działaniem art. 162 k.p.c. objęte są również postanowienia dowodowe, które na skutek zgłoszenia zastrzeżenia (poddania doraźnej kontroli stron) mogą być zmieniane lub uchylane. W przypadku jednakże, gdy uchybienie „utrwalone” w postanowieniu nie zostanie zgłoszone w terminie, strona utraci możliwość powołania się na nie w drodze złożonego następnie środka odwoławczego.

Z przedstawionych powyżej względów w niniejszej sprawie nie może być w ogóle mowy o jakiegokolwiek nieważności postępowania. Kwestie oceny dowodów, materiału dowodowego nie mogą stanowić o pozbawieniu strony możliwości obrony jej praw w sytuacji kiedy aktywnie uczestniczyła w postępowaniu i przez całe postępowanie była reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika. W przywołanym przez skarżących art. 379 pkt 5 k.p.c. chodzi jedynie o takie sytuacje, w których na skutek wadliwości procesowych sądu lub strony przeciwnej, strona nie mogła brać i faktycznie nie brała udziału w całym postępowaniu lub jego istotnej części, nie zaś o, nawet bezpodstawne, nieuwzględnianie wniosków dowodowych strony. Nieuwzględnienie przez sąd rozpoznawczy wniosków dowodowych bądź też dopuszczenie dowodów, które w ocenie strony przeciwnej zostały objęte prekluzją nie stanowi pozbawienia możliwości obrony jej praw w rozumieniu art. 379 pkt 5 k.p.c. i nie może uzasadniać zarzutu nieważności postępowania (por. wyrok SN z dnia 18.03.2014 r., sygn. II PK 256/12, lex nr 1448393; wyrok SA w Łodzi z dnia 21.02.2013 r., sygn. I ACa 1191/12, lex nr 1311991; wyrok SA w Warszawie z dnia 12.10.2012 r., sygn. I ACa 591/12, lex nr 1240252; wyrok SA w Rzeszowie z dnia 29.01.2015 r., sygn. I ACa 598/14, lex nr 1665848).

Bezzasadny okazał się także zarzut naruszenia art. 217 § 2 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez pominięcie wniosków pozwanych zgłoszonych na rozprawie w dniu 14 maja 2013 r. o zobowiązanie strony powodowej do sprecyzowania roszczeń i przedłożenia czytelnych dowodów. W toku postępowania Sąd Rejonowy nie odnosząc się bezpośrednio do postulatu w tym przedmiocie, nie uwzględnił jednak wniosku pozwanych i nie zobowiązał strony powodowej do sprecyzowania roszczeń. W ocenie Sądu odwoławczego, Sąd I instancji słusznie przyjął, że zgłoszone powództwo zostało wystarczająco sprecyzowane, co wynikało zarówno z treści w samego pozwu jaki i dalszych pisma procesowych. Pozew zawierał jednoznaczne żądanie zasądzenia świadczenia (określonej kwoty pieniężnej), którego zaspokojenia odmówili pozwani, niewątpliwie zawiera też obligatoryjny element jakim jest przytoczenie okoliczności faktycznych żądanie to uzasadniających. W pierwszym piśmie procesowym strony pozwanej, stanowiącym odpowiedź na pozew, nie pojawiły się zresztą obiektywne co do tego jakie roszczenie dochodzone jest w niniejszej sprawie, z czego jest ono wywodzone i jaka jest podstawa prawna. Strona pozwana nie wyraziła żadnych wątpliwości w tym względzie

domagając się oddalenia powództwa w całości. Odnosnie nie uwzględnienia kolejnego wniosku o zobowiązanie do przedłożenia czytelnych dowodów przyjąć natomiast można, że niektóre z dokumentów są wprawdzie mało czytelne, niemniej jakość tych dowodów nie uniemożliwia zapoznania się z ich treścią. Z pewnością za błędny należy uznać przy tym pogląd pozwanych jakoby brak zobowiązania strony powodowej do złożenia bardziej czytelnych wersji dokumentów mógł mieć wpływ na ustalenie stanu faktycznego w sprawie. Sąd I instancji dokonał ustaleń faktycznych w oparciu o cały zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, w tym również dokumenty, dokonał też ich stosownej oceny na podstawie zawartej w nich treści. Dokumenty mniej czytelnych stanowiły zatem niewątpliwie element poczynionych ustaleń.

Przechodząc do dalszych zarzutów apelacji podkreślić należy, że co do zasady skarżący zarzucając Sądowi I instancji naruszenie normy art. 233 § 1 k.p.c. powinien przedstawić argumenty, z których wynikałoby, że dokonana przez Sąd ocena konkretnych dowodów jest sprzeczna z pozostałą treścią materiału dowodowego względnie uchybia zasadom logiki czy doświadczenia życiowego. Takiego wyводу w niniejszej sprawie przy sformułowanym zarzucie naruszenia art. 233 k.p.c. nie przedstawiono. Podnosząc zarzut dowolnej oceny zgromadzonego w sprawie materiału pozwani zarzucili pominięcie przy jego ocenie zeznań A. C. i T. T., z których wynikało, że remont rozpoczął się w czasie i trwał przez cały okres najmu, kiedy najemcą była A. C., a nie powódka. W oparciu o tak sformułowane twierdzenia trudno Sądowi Rejonowemu czynić skuteczny zarzut swobodnej ocen skoro nie wskazano przyczyn dyskwalifikujących postępowanie Sądu w tym zakresie. Pozwani zdają się też nie zauważać, że Sąd Rejonowy w uzasadnieniu wyroku uwzględnił, iż z zeznań A. C. wynika, że część prac rozpoczęto w trakcie jej umowy, akcentując przy tym jednak, że cały remont zakończył się później, ostatecznie zaś przyjmując w oparciu o całokształt zgromadzonych w sprawie dowodów, że nakłady związane z adaptacyjną najmowanego lokalu poniosła strona powodowa. W świetle powyższego zaznaczenia wymaga, że zarzut obrazy art. 233 k.p.c. nie może polegać jedynie na zaprezentowaniu własnych korzystnych dla skarżącego ustaleń stanu faktycznego stanowiących konsekwencję odmiennej oceny materiału dowodowego. W szczególności strona skarżąca powinna wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając (tak Sąd Najwyższy między innymi w orzeczeniach z dnia 23 stycznia 2001, (...) 237/00, 12 kwietnia 2001, II CKN 588/99, 10 stycznia 2002 roku, II CKN 572/99).

Zdaniem Sądu odwoławczego ocena dowodów, która rzekomo dokonana została z przekroczeniem zasad wynikających z art. 233 k.p.c. wynika tylko i wyłącznie z oceny dowodów, którą prezentuje strona pozwana, a która to ocena jest bez wątpienia bardzo wybiórcza i powierzchowna. Dowodząc, że z zeznań świadków A. C. i T. T. mają wynikać pewne kwestie, dotyczące rozpoczęcia remontu i prowadzenia go w czasie trwania umowy najmu zawartej przez A. C. strona skarżąca nie rozwinęła tego zarzutu. Pomija ponadto pozostały materiał dowodowy, a przede wszystkim tę część zeznań samego T. T., w której opisuje on bardzo szczegółowo i wyczerpująco przebieg realizacji umowy. Jakkolwiek w swych zeznaniach T. T. potwierdza, że pierwszym najemcą lokalu pozwanym była jego partnerka A. C. to wskazuje również, że w tym czasie to R. O. (2) jako współnik tworzącej się wówczas spółki dokonywał nakładów na wynajmowany lokal. Twierdzenia A. C. z kolei, która zeznając używa nomenklatury „moja firma” są odosobnione. Dalszy tok jej zeznań, bardzo ogólnikowy, dowodzi w konfrontacji z zeznaniami T. T., że to T. T. rzeczywiście zajmował się sprawami związanymi z najmem lokalu i jego adaptacją określaną jako remont czy przebudowa poddasza. Z zeznań T. T. wyraźnie nadto wynika, że on oraz R. O. (2) i A. C. byli zainteresowani prowadzeniem wspólnej działalności jako spółka, która była w tym czasie tworzona. Do tego ostatecznie nie doszło, niemniej z tych właśnie zeznań wynika jasno, że nakłady czynione na lokal, a więc przebudowę jednego poddasza na mniejsze pomieszczenia rozpoczęła się podczas kiedy formalnie najemcą była A. C., przy czym faktycznie z lokalu tego nie korzystała.

W odniesieniu do dalszej części zarzutu naruszenie art. 233 k.p.c. polegającego na całkowitym pominięciu zeznań świadka T. T. w zakresie stwierdzenia, iż pozwani celem rozliczenia wykonanych przez A. C. prac udzielili A. C. „ulgi w czynszu”, zaznaczyć także trzeba, że T. T. rzeczywiście mówił o tym, że chyba jakąś zniżkę w czynszu A. C. otrzymała, nie był jednakże tego pewnie. Tak nieprecyzyjne zeznania nie dają więc podstaw do przyjęcia, że należałoby poczynione

przez stronę powodową nakłady w jakikolwiek sposób zmniejszyć, tym bardziej, że ewentualna ulga odnosiła się do relacji pomiędzy pozwanymi a A. C., a nie pozwanymi a stroną powodową.

W tym miejscu dodatkowo jedynie podkreślić trzeba, że w sprawie przeprowadzony był dowód z opinii biegłego, w której to opinii biegły prace wykonane przez stronę powodową wycenił na kwotę niemalże dwukrotnie wyższą, niż kwota w sprawie dochodzona. Nawet zatem gdyby zaistniała jakakolwiek kwestia zaniki, z której strona powodowa miałaby skorzystać to i tak biorąc pod uwagę różnice pomiędzy kwotą dochodzoną pozwem a wysokością wyliczoną przez biegłego, ewentualna niżka mieściłoby się w powstałej różnicy.

W ocenie Sądu odwoławczego nie zachodzi również sprzeczność istotnych ustaleń faktycznych Sądu I instancji z treścią zebranego materiału dowodowego, a więc Sąd nie popełnił błędu w tym zakresie. Wbrew wywodom skarżących Sąd Rejonowy nie ustalił, że strona powodowa miała obowiązek przeprowadzenia na własny koszt adaptacji lokalu. Zapis zezwalający stronie powodowej na poczynienie nakładów wynikał wprost z umowy, strona powodowa nie była jednak zobligowana do poczynienia jakichkolwiek adaptacji, z całokształtu okoliczności wynika jednak, że taki był jej zamier. Nie ma przy tym żadnej sprzeczności pomiędzy treścią ogólnikowego - jak podają pozwani - zapisu zawartego w § 2 ust. 1 zd. 2 umowy najmu z dnia 15 stycznia 2010 r. przewidującego możliwość poczynienia zmian lokalu, a pozostałym materiałem dowodowy. Skarżący nie podali zresztą na czym sprzeczność miałyby polegać i jakiego konkretnie materiału dotyczy. Powołany zapis umowy w przeciwieństwie do zapisów umownych obowiązujących pomiędzy pozwanymi a A. C. potwierdzał, że pozwani wyrażają zgodę na przeprowadzenie prac adaptacyjnych przez stronę powodową. Skoro strony postępowania w momencie zawarcia umowy odniosły się do tej kwestii to oczywiście przewidywały ewentualność dokonania prac adaptacyjnych. Powyższe należy więc ocenić jako kolejny argument za przyjęciem, że to strona powodowa poczyniła nakłady. Na fakt ten, dobitnie wskazuje nadto protokół przekazania lokalu A. C. i protokół przekazania lokalu stronie powodowej, w szczególności zaś w konfrontacji z protokołem przejęcia lokalu przez stronę pozwaną po zakończeniu umowy najmu, w którym wymienia się literalnie poczynione nakłady. Co prawda w protokole przyjęcia mowa jest tylko o trzech lokalach ale wynika to stąd, że część poddasza (najmowanego pierwotnie pomieszczenia) została wcześniej przejęta przez pozwanych, strona powodowa z sześciu lokali ograniczyła swoją działalność do trzech, co było bezsporne i wynika z zebranego materiału dowodowego.

W odniesieniu do zarzutu naruszenia prawa materialnego zaznaczyć należy - czego dowodzą skarżący - że w aktach sprawy nie ma dowodu, ani też strony nie wskazują na funkcjonowanie w obrocie jakiegokolwiek umowy cesji, a więc umowy regulującej kwestię tego aby nakłady, które były już poczynione podczas gdy najemcą formalnie była A. C. zostały przeniesione na stronę powodową. Okoliczność ta nie ma jednak znaczenia dla niniejszego rozstrzygnięcia, z materiału dowodowego w szczególności zeznań T. T., z zeznań strony powodowej, wystawionych faktur, zeznań świadka J. C. wynika, że nakłady były dokonywane przez powodową spółkę czy też jeszcze wtedy tworzących ją wspólników. To spółka poniosła ostatecznie koszty wynikłe z faktur załączonych do pozwu. Prawdziwość dokumentów potwierdzające poniesienie kosztów, nie była kwestionowana w apelacji, pewna zaś nieczytelność, na którą wskazywali pozwani mogła dotyczyć niektórych jedynie dokumentów. Strona pozwana stawiając zarzut nieczytelności - abstrahując od jego niezasadności, o czym była już mowa - nie sprecyzowała zresztą jakich konkretnie dowodów zarzut ten dotyczy, ostatecznie trudno więc ustalić, który fragment danych dowodów zdaniem pozwanych był nieczytelny i jaki to miało wpływ na ustalenia faktyczne. Z tych dokumentów oraz zeznań wymienionych powyżej osób wynika wyraźnie, że nakłady czyniła powodowa spółka. Całkowicie błędny jest zatem zarzut, sprecyzowany w uzasadnieniu apelacji, co do naruszenia prawa materialnego dotyczący braku legitymacji strony powodowej do dochodzenia zwrotu nakładów w świetle art. 676 k.c. z uwagi na to, że miałyby być one dokonywane w czasie gdy najemcą była A. C.. Jak zaznaczono powyżej adaptacja - przebudowa poddasza zaczęła się podczas gdy najemcą była A. C., kontynuowana była jednak kiedy najemcą była powodowa spółka i to ta spółka poniosła koszty nakładów, a więc ona jako najemca którym była do dnia 31 marca 2011 r. ma prawo do zwrotu poniesionych przez siebie nakładów. Przyjęcie odmiennego stanowiska, uzasadniającego zarzut nie rozstrzygnięcia istoty sprawy jest oczywiście nieuzasadnione. Przez nierozpoznanie istoty sprawy należy bowiem rozumieć nierozpoznanie merytorycznej podstawy żądania pozwu lub merytorycznych zarzutów. W niniejszej sprawie taka sytuacja nie wystąpiła. Sąd Rejonowy jednoznacznie ustalił

kto poczyniła nakłady, kto był najemcą w chwili zwrotu lokalu, odniósł się również do wszystkich zarzutów strony pozwanej.

Analiza okoliczności sprawy prowadzi do wniosku, że apelacja jest kontynuacją linii, którą przyjęli pozwani kwestionując jeszcze przed wszczęciem postępowania, że w ogóle łączyła ich ze stroną powodową jakakolwiek umowa, co jest wbrew jakiegokolwiek logice, chociażby z uwagi na to, że w pierwszym piśmie procesowym fakt zawarcia umowy pozwani potwierdzili. Stąd też słusznie Sąd Rejonowy nie dał wiary pozwanym jako stronie, słuchanych w takim charakterze, że nakłady na lokal poczyniła A. C. gdyż nie wynika to wprost z samych zeznań A. C. ani pozostałego materiału dowodowego.

Reasumując powyższe rozważania stwierdzić należy, iż apelacja wniesiona przez pozwanych okazała się bezzasadna, zatem Sąd Okręgowy zgodnie z dyspozycją art. 385 k.p.c., orzekł o jej oddaleniu.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy wydał w oparciu o przepis art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. oraz § 6 pkt 6 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. Nr 163 póź. 1349 ze zm.).