

Sygn. akt I ACa 1135/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 grudnia 2015 r.

Sąd Apelacyjny we Wrocławiu I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Anna Guzińska

Sędziowie: SSA Iwona Biedroń (spr.)

SSA Tadeusz Nowakowski

Protokolant: Beata Grzybowska

po rozpoznaniu w dniu 20 listopada 2015 r. we Wrocławiu na rozprawie

sprawy z powództwa (...) SA **w K.**

przeciwko **E. P., B. O., R. S. (1)**

o zapłatę

na skutek apelacji strony powodowej i pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego we Wrocławiu

z dnia 6 maja 2015 r. sygn. akt X GC 395/12

1. zmienia zaskarżony wyrok:

- w punkcie I w ten sposób, że powództwo oddala,

- w punkcie III w ten sposób, że zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 7 251 zł tytułem zwrotu kosztów procesu,

- w punkcie V w ten sposób, że wskazaną tam kwotę nakazuje uiścić stronie powodowej;

2. oddala apelację strony powodowej;

3. zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 45 628 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 23 maja 2012 r. strona powodowa (...) S.A. w K. domagała się zasądzenia od pozwanych E. P., B. O. i R. S. (1) solidarnie na rzecz powódki kwoty 804.552,91 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 7 października 2011 r. do dnia zapłaty oraz zasądzenia od pozwanych solidarnie na rzecz powódki zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego zgodnie przedłożonym w dniu rozprawy spisem.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że dochodzona kwota stanowi zwrot nienależnego świadczenia, jakie powódka spełniła na rzecz pozwanych. Powódka swoje roszczenie oparła na fakcie, iż spełniła świadczenie zasądzone od niej wyrokiem zaocznym Sądu Okręgowego w K. z dnia 29 września 2011 r., sygn. akt VI GC 72/11, przelewając w dniu

6 października 2011 r. na rachunek pozwanych kwotę 804.522,91 zł. Uczyniła to w celu uniknięcia przymusu, będąc zagrożona egzekucją świadczenia, z uwagi na natychmiastową wykonalność w/w orzeczenia i w obawie o dodatkowe pogorszenie w ten sposób sytuacji materialnej powódki jako spółki akcyjnej, której jedynym akcjonariuszem był Skarb Państwa. Zdaniem strony powodowej świadczenie, które spełniła było nienależne, a powódka zmuszona była je spełnić, by uniknąć niekorzystnych dla siebie skutków. Świadczenie to stanowiło zwrot na rzecz pozwanych wartości nakładów, poczynionych przez nich w trakcie realizacji zawartej przez strony w dniu 6 października 2008 roku umowy dzierżawy.

W odpowiedzi na pozew z dnia 22 czerwca 2012 r. pozwani domagali się oddalenia powództwa w całości oraz zasądzenia od powódki na rzecz pozwanych kosztów procesu według norm przepisanych

Pozwani zarzucili, że żądanie zapłaty przez powódkę kwoty dochodzonej pozwem pozbawione jest podstaw prawnych, ponieważ powódka zapłaciła przelewem z dnia 06.10.2011 r. całą kwotę 804.552.91 zł, wynikającą z przywołanego w pozwie wyroku zaocznego z dnia 29 września 2011 r. bez zastrzeżenia zwrotu w rozumieniu art. 411 pkt 1 k.c., natomiast w sprzeczności od wyroku zaocznego nie zawarła żadnego twierdzenia czy dowodu, że spełnienie świadczenia nastąpiło celem uniknięcia przymusu w obawie o egzekucję. Pozwani zarzucili, że spłata należności nastąpiła dobrowolnie. Pozwani zaznaczyli, że

Sąd w wyroku zaocznym z dnia 29 września 2011 r. stwierdził, że (...) S.A. sprawę przegrało, zatem obecnie nie jest dopuszczalne dochodzenie przez powódkę zapłaty tej samej kwoty tytułem zwrotu nienależnego świadczenia. Uchylenie wyroku zaocznego nastąpiło na skutek cofnięcia pozwu i umorzenia postępowania, z uwagi na dobrowolną zapłatę na rzecz ówczesnych powodów solidarnych całej dochodzonej przez nich kwoty, co tamuje powódce dalszą drogę do dochodzenia roszczenia z tytułu zwrotu nienależnego świadczenia. To zaś uzasadnia fakt, iż roszczenie o zapłatę dochodzonej pozwem kwoty 804.552,91 zł tytułem zwrotu nienależnego świadczenia jest bezzasadne.

Pozwani podnieśli też, że powódka nieskutecznie wypowiedziała pozwanym umowę dzierżawy z dnia 6 października 2008 r., ponieważ strona powodowa bezprawnie żądała od pozwanych zapłaty czynszu i opłat w podwyższonej wysokości, wystawiając niezgodnione faktury, które pozwani zwracali jako wystawione niezgodnie z obowiązującą umową i wartością poniesionych nakładów. Dlatego pozwani nie dokonywali opłat i wstrzymali się z zapłatą czynszów, na co strona powodowa, niezgodnie z obowiązującą umową, złożyła oświadczenie o wypowiedzeniu pozwanym umowy dzierżawy.

Nadto pozwani podnieśli, że dokonane przez nich nakłady i ulepszenia są funkcjonalnie i użytkowo związane z celem umowy dzierżawy. Wskazali, że nie można pomijać skutków ich odstąpienia od umowy łączącej strony, co miało miejsce i co zrodziło obowiązek wzajemnego zwrotu przez strony tego, co strony sobie świadczyły w oparciu o art. 494 k.c.

Wyrokiem z dnia 6 maja 2015 r. Sąd Okręgowy we Wrocławiu zasądził od pozwanych E. P., B. O., R. S. (1) solidarnie na rzecz strony powodowej (...) SA w K. kwotę 804.552,91 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 13 marca 2012 r. do dnia zapłaty, w pozostałym zakresie powództwo oddalił i zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz strony powodowej kwotę 55.180,82 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 7.200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, przyznał biegłemu sądowemu J. M. kwotę 1.199 zł tytułem wynagrodzenia za sporządzenie opinii uzupełniającej z dnia 19.03.2015 r. i nakazał uiścić solidarnie pozwanym E. P., B. O., R. S. (1) na rzecz Skarbu Państwa – Sąd Okręgowy we Wrocławiu kwotę 1.199 zł tytułem wydatków związanych z uzupełnianą opinią biegłego sądowego.

Powyższe orzeczenie zapadło przy następujących ustaleniach faktycznych:

W dniu 16 czerwca 2008 r. powódka i pozwani zawarli przedwstępną umowę dzierżawy, której przedmiotem było pomieszczenie po byłej wentylatorowni o pow. 208 m⁽²⁾ zlokalizowane na parterze budynku (...)nr (...)w K. ul. (...) oraz przyległa nieruchomość gruntowa

o pow. 60 m⁽²⁾.

Pomieszczenie pozwani zobowiązali się wykorzystywać do prowadzenia działalności gastronomicznej. Strony zgodnie ustaliły, że w celu przystosowania pomieszczenia pozwani we własnym zakresie i na własny koszt wykonają niezbędne prace adaptacyjne, na podstawie wcześniej przedłożonego wstępnego kosztorysu zakresu robót i projektu, o wartości nie mniejszej 1.000.000 zł brutto. Kwota ta miała być wydatkowana przez pozwanych w okresie nie dłuższym niż 1 rok od dnia podpisania umowy przyrzeczonej. Pozwani zgodnie z umową zostali również zobowiązani do przedłożenia – po zakończeniu robót adaptacyjnych przedmiotu umowy, jednak nie później niż po upływie roku od dnia podpisania umowy przyrzeczonej – kosztorysu powykonawczego celem weryfikacji faktycznie poniesionych nakładów (§ 3). W umowie strony uzgodniły również stawki czynszu i innych opłat oraz sposób korzystania z przedmiotu umowy, zgodnie z wymogami wynikającymi z innych przepisów (§ 4, 5, 6, 7), jak również okres, na który ma być zawarta umowa przyrzeczona (§ 10).

Pozwani niezwłocznie po zawarciu umowy przedwstępnej przystąpili do prac adaptacyjnych pomieszczenia do prowadzenia działalności gastronomicznej.

Na zlecenie pozwanych w październiku 2008 roku inspektor nadzoru budowlanego A. P. sporządził kosztorys przewidywanych robót remontowych na adaptację dzierżawionych od powódki pomieszczeń z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej w cenach z II kwartału 2008 r. na kwotę 1.018.026,34 zł netto, 1.241.992,13 zł brutto.

W dniu 6 października 2008 r. strony zawarły przyrzoną umowę dzierżawy w/w nieruchomości. Strony uzgodniły, iż dzierżawione pomieszczenie pozwani przeznaczą na prowadzenie działalności gastronomicznej (§ 2). Pozwani na własny koszt i we własnym zakresie zobowiązali się wykonać niezbędne prace adaptacyjne stosownie do zakładanego celu, a wartość w/w robót miała wynieść nie mniej

niż 1.000.000 zł i być wydatkowana w okresie nie dłuższym niż 1 rok od podpisania umowy (§ 3 ust. 1 i 2). Adaptacja i przebudowa miała nastąpić zgodnie

z przedłożonym przed podpisaniem umowy wstępnym kosztorysem zakresu robót

i projektu adaptacji pomieszczeń (§ 3 ust. 3 i 4). W umowie przyrzoną strony uzgodniły też, iż w przypadku ustalenia przez powódkę, że wartość poniesionych nakładów jest mniejsza niż określona w umowie (1.000.000 zł), uzgodniona

w § 4 ust. 1 umowy stawka czynszu będzie powiększona o różnicę w nakładach począwszy od pierwszego miesiąca po upływie roku od dnia podpisania umowy.

W § 11 umowy strony zawarły zastrzeżenie, zgodnie z którym powódka miała

prawo do rozwiązania umowy bez wypowiedzenia w przypadku: przeznaczenia pomieszczenia na inne cele, niż określone w umowie; oddania przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę, najem lub inne nieodpłatne używanie; opóźnienia w uregulowaniu czynszu za dwa okresy płatności, po uprzednim wyznaczeniu jednomiesięcznego terminu do uregulowania należności; naruszenia ciszy nocnej. Z kolei w § 12 umowy wskazano, że w przypadku wygaśnięcia umowy lub jej rozwiązania, pozwani zobowiązani są zwrócić powódce przedmiot dzierżawy w stanie nie pogorszonym ponad normalne zużycie oraz przenieść na powódkę wartość poniesionych nakładów, bez możliwości dochodzenia zwrotu ich wartości.

Zawarcie umowy poprzedzone były półrocznymi negocjacjami, w trakcie których, to pozwani zaproponowali kwotę 1.000.000 zł jako wartość minimalnych nakładów, jakie poczynią na przedmiot umowy. Pozwani nie zgłaszali też w ich toku żadnych wątpliwości, ani uwag do § 12 umowy. W trakcie rozmów była też mowa o tym, że wyposażenie lokalu nie będzie wliczane do wartości kosztorysowej.

Pozwani, realizując postanowienia umowy, dotyczące adaptacji pomieszczenia zgodnie z celem dzierżawy przystąpili do wykonywania niezbędnych prac, na podstawie kosztorysu z dnia 26.10.2008 r.

Wartość i zakres faktycznie wykonanych przez pozwanych prac adaptacyjnych przedmiotu dzierżawy wyniosła ostatecznie 754.897,63 zł.

Powód pismami z dnia 6 listopada 2009 r., 14 grudnia 2009 r., 25 stycznia 2010 r. wzywał pozwanych do przedłożenia kosztorysu powykonawczego celem weryfikacji faktycznie poniesionych nakładów na remont dzierżawionych od powódki pomieszczeń oraz dostarczenia faktur na potwierdzenie dokonanych wydatków inwestycyjnych – m.in. zakup płytek podłogowych, wc kompakt, opraw oświetleniowych. Powód powoływał się na treść umowy stron z 6.10.2008 r., w której zgodnie z § 3 ust. 7 w przypadku ustalenia przez wydzierżawiającego (powódkę), iż wartość poniesionych nakładów jest mniejsza niż określona w § 3 ust. 2 (tj. 1.000.000 zł), stawka czynszu określona w umowie zostanie powiększona o różnicę w nakładach począwszy od pierwszego miesiąca po upływie roku od dnia podpisania umowy. Powódka kwestionowała również pewne wydatki poniesione na adaptację pomieszczenia.

Na zlecenie pozwanych w marcu 2010 r. kierownik budowy A. P. sporządził kosztorys powykonawczy robót adaptacyjnych i remontowych dzierżawionych od powódki pomieszczeń w cenach z II kwartału 2008 r. na kwotę 823.126,24 zł netto, 1.004.214,01 zł brutto.

Na żądanie strony powodowej pozwani przedłożyli kosztorys z dnia 16 marca 2010 r. opiewający na kwotę 1.004.214,01 zł.

Powódka odrzuciła kosztorys ponad kwotę 751.652,91 zł, uznając, iż przedmiotem nakładów były wyłącznie nakłady, dotyczące substancji lokalu, rozumiane w sensie księgowym jako inwestycja w obcym środku trwałym. Z tej przyczyny rzeczy o wartości łącznej 224.973,18 zł – w ocenie powódki - nie stanowiły nakładu w rozumieniu umowy. W związku z powyższym powódka na podstawie postanowień umowy ostatecznej dokonała korekty czynszu dzierżawnego, co wiązało się z jego podwyższeniem.

Pozwani kwestionowali zastrzeżenia powódki względem kosztorysu oraz wysokości czynszu dzierżawy nieruchomości. Na tej podstawie pozwani nie regulowali czynszu za okres ponad 8 miesięcy.

Powódka pismami z dnia 6.05.2010 r. i 18.05.2010 r. wzywała pozwanych do uregulowania należności płatniczych z tytułu najmu pomieszczenia na prowadzenie działalności gastronomicznej, dokumentowanych fakturami VAT: z dnia 18.01.2010 r. nr (...) na kwotę 5.879,36 zł, z dnia 31.03.2010 r. nr (...) na kwotę 4.996,93 zł, z dnia 31.03.2010 r. nr (...) na kwotę 5.597,44 zł, z dnia 6.05.2010 r. nr (...) na kwotę 8.229,76 zł.

Pismem z dnia 6 lipca 2010 r. pozwani wezwali powódkę do potwierdzenia wysokości poniesionych nakładów na kwotę 1.004.214,01 zł pod rygorem odstąpienia od umowy najmu. Pozwani złożyli też oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli zawartego w treści umowy z dnia 6.10.2008 r. w zakresie zgody na przeniesienie prawa własności poczynionych przez pozwanych nakładów na przedmiot najmu w razie rozwiązania lub wygaśnięcia umowy z dnia 6.10.2008 r. bez możliwości zwrotu ich wartości.

Wobec faktu, iż pomimo wezwań pozwani nie regulowali w ogóle czynszu za okres ponad 8 miesięcy, powódka pismem z dnia 14 lipca 2010 r. rozwiązała umowę dzierżawy bez wypowiedzenia i wezwała pozwanych do opuszczenia i przekazania pomieszczeń powódce w ciągu 21 dni od otrzymania pisma.

Pismem z dnia 6 sierpnia 2010 r. pozwani oświadczyli, że odstępują od umowy dzierżawy z dnia 6.10.2008 r. i wezwali powódkę do zapłaty kwoty 901.932,93 zł, stanowiącej wartość poniesionych nakładów i ulepszeń w wysokości 1.004.214,01 zł pomniejszonej o kwotę 102.281,08 zł odpowiadającej 11 miesięcznej amortyzacji poniesionych nakładów.

Pozwem z dnia 8 września 2011 r. pozwani wnieśli o zasądzenie od (...) S.A. w K. solidarnie na rzecz E. P., R. S. (1), B. O. kwoty 759.367,91 zł z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia wniesienia pozwu oraz o zasądzenie od

(...) S.A. solidarnie na rzecz powodów zwrotu kosztów procesu. Podstawą żądania dochodzenia w/w kwoty był fakt niezwrócenia przez (...) S.A. równowartości niezamortyzowanych nakładów i ulepszeń dokonanych przez powodów w dzierżawionym lokalu.

W dniu 29 września 2011 r. zapadł wyrok zaoczny Sądu Okręgowego w K., sygn. akt VI GC 72/11, w sprawie z powództwa E. P., R. S. (1), B. O. przeciwko (...) S.A.

z siedzibą w K. o zapłatę, zasądzający na rzecz powodów solidarnie od pozwanej kwotę 759.367,91 zł wraz z ustawowymi odsetkami od 9 września 2011 r. do dnia zapłaty oraz koszty postępowania w kwocie 45.185 zł, w tym 7.217 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego. Wyrokowi Sąd nadał rygor natychmiastowej wykonalności.

W dniu 6 października 2011 r. powódka (...) S.A. dokonała zapłaty przelewem bankowym na konto Sądu Okręgowego w K. VI Wydział Gospodarczy zasądzonej wyrokiem zaocznym kwoty 804.552,91 zł. Przyczyną dokonania wpłaty była obawa przed wszczęciem wobec powódki – spółki Skarbu Państwa postępowania egzekucyjnego, co naraziłoby ją na dodatkowe koszty,

w tym komornicze oraz spowodowało, iż informacja o takiej egzekucji dotarłaby do NFZ w całej Polsce, co mogłoby z kolei spowodować problemy w działalności (...).

W dniu 19 grudnia 2011 r. zapadł wyrok Sądu Okręgowego w K.,

pod sygn. akt VI GC 72/11 w sprawie z powództwa E. P., R. S. (1), B. O. przeciwko (...) S.A., na mocy którego Sąd uchylił wcześniej wydany wyrok zaoczny, umorzył postępowanie w sprawie i zasądził na rzecz powodów solidarnych od pozwanej 7.217 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Mając powyższe ustalenia faktyczne na uwadze Sąd Okręgowy uznał, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy wskazał, że powódka opierała powództwo o twierdzenie,

że w konsekwencji wydania wyroku zaocznego z dnia 29.09.2011 r. spełniła świadczenie, którego podstawa odpadła w późniejszym czasie i świadczenie okazało się nienależne w świetle art. 410 § 2 k.c. Powódka (ówcześnie pozwana) spełniła świadczenie niezwłocznie (przelew bankowy zlecony został w dniu 6.10.2011 r.), mając świadomość, że jego niespełnienie może pociągnąć za sobą inne negatywne skutki. Przyczyną dokonania wpłaty była – jak wynika to ze spójnych w tym zakresie zeznań świadka K. W. i przesłuchiwanego w charakterze strony prezesa zarządu powodowej spółki (...) – obawa przed wszczęciem wobec powódki - postępowania egzekucyjnego, co naraziłoby ją na dodatkowe koszty, w tym komornicze oraz spowodowało, iż informacja o takiej egzekucji dotarłaby do NFZ w całej Polsce, co mogłoby z kolei spowodować problemy w działalności powoda. Wobec tego, że doszło do uchylenia tytułu egzekucyjnego,

w oparciu o który świadczył powód, może on domagać się zwrotu spełnionego świadczenia, skoro świadczenie spełnił w celu uniknięcia przymusu. Jednak aby jego roszczenie mogło zostać uwzględnione, należy przesądzić, czy nakłady, których zwrotu dokonała spełnionym świadczeniem strona powodowa, faktycznie przeszły na jej własność pod tytułem darmym w oparciu o zawartą przez strony umowę.

Sąd Okręgowy wskazał, że spór między stronami dotyczył wartości nakładów, jakie pozwani poczynili na przedmiot najmu, a od których zależała wysokość czynszu, jaki uiszczają mieli pozwani na rzecz powoda, zaś w następstwie sporu stron co do wysokości czynszu – także skuteczność rozwiązania z pozwanymi przez powoda przedmiotowej umowy. Sąd Okręgowy uznał, że nie wszystkie dokonane zakupy traktować można jako koszt wykonania niezbędnych prac adaptacyjnych

w celu przystosowania pomieszczenia do prowadzenia działalności gastronomicznej, gdyż część stanowiły koszty wyposażenia restauracji. Sąd Okręgowy podniósł, że w opinii z dnia 15 grudnia 2014 r. biegły J. M. wskazał, że wartość i zakres faktycznie wykonanych przez pozwanych prac adaptacyjnych przedmiotu dzierżawy, zaakceptowanych przez biegłego sądowego wyniósł 754.897,63 zł (vide: opinia techniczna z dnia 15.12.2014 r., k. 406), a suma ta oscyływała wokół kwoty, wynikającej z uzgodnionych przez strony wyliczeń kosztorysowych (751.652,91 zł – kosztorys powykonawczy z dnia 16.03.2010 r., k. 528-570), zatem poniżej zakładanej sumy 1.000.000 zł. W oparciu o § 3 ust. 7

umowy powód miał prawo naliczenia pozwanym zwiększonej stawki czynszu. Tym samym pozwani nie mieli podstaw do zaprzestania uiszczania czynszu na rzecz powódki, w okresie od stycznia do września 2010 roku. Wobec takiej postawy pozwanych, którzy przez długi czas nie uiszczali żadnego czynszu na rzecz powódki, miała ona podstawy do rozwiązania

z pozwanymi umowy na podstawie § 11 umowy, gdzie strony zgodnie ustaliły, że wydzierżawiający ma prawo do rozwiązania umowy bez wypowiedzenia m.in.

w przypadku opóźnienia w uregulowaniu czynszu za dwa okresy płatności, po uprzednim wyznaczeniu jednomiesięcznego terminu do uregulowania należności. Wobec nieskuteczności ponagieł i wezwań pozwanych dokonywanych przez powódkę pismami z dnia 6.05.2010 r. i 18.05.2010 r., strona powodowa wypowiedziała umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia. Sąd Okręgowy wskazał, że zarówno postanowienia umowy stron, jak i treść art. 673 § 3 k.c. pozwalały powodowi na podjęcie takich kroków, a rozwiązanie umowy nastąpiło

w sposób skuteczny. Skuteczność rozwiązania umowy przez powoda w lipcu

2010 roku spowodowała z kolei bezskuteczność oświadczenia pozwanych z dnia

6 sierpnia 2010 r. o odstąpieniu przez nich od umowy z dnia 6.10.2008 r. Tym samym za pozbawione podstaw uznać należy żądanie pozwanych, aby powódka zwróciła im wartość nakładów w trybie art. 494 k.c.

Pozwani podnosili, że zapis § 12 niezgodny jest z art. 5 k.c. i zasadami współżycia społecznego. Pozwani złożyli oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli w tym zakresie. Sąd Okręgowy nie dostrzegł jednak podstaw do skutecznego uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli. Sąd Okręgowy podkreślił, że w chwili zawierania umowy pozwani byli współnikami spółki cywilnej i zawierali umowę jako podmiot gospodarczy. Jedyną wadą oświadczenia woli, która mogłaby wchodzić w grę jest błąd co do treści § 12 umowy, wynikający

z rozbieżności w brzmieniu tego zapisu z umowy przedwstępnej i przyrzeczonej

(art. 84 k.c.). Nawet jeśli by pozwani działali pod wpływem błędu, to swoje oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożyli

z przekroczeniem rocznego terminu, co powoduje jego bezskuteczność

(art. 88 § 2 k.c.).

Sąd Okręgowy ocenił, że brak jest podstaw do uznania, że zapis §12 umowy jest nieważny z uwagi na naruszenie zasad współżycia społecznego. Sąd Okręgowy wskazał, że na takie naruszenie nie może się powoływać strona, która sama te zasady narusza, tymczasem pozwani nie płacili na rzecz powoda czynszu przez okres prawie roku, jednocześnie korzystając z przedmiotu najmu i prowadząc w nim działalność gospodarczą. Ponadto, analizując treść obu umów, tj. przedwstępnej

i przyrzeczonej w zakresie § 12 Sąd Okręgowy wskazał, że faktycznie brzmienie tego paragrafu różni się w obu umowach. Jednak w ocenie Sądu Okręgowego umowa ostateczna jedynie doprecyzowała istniejące już w umowie przedwstępnej zapisy.

W konsekwencji Sąd Okręgowy powództwo uwzględnił w oparciu

o art. 410 § 2 k.c.

Apelację od powyższego wyroku wniosły obie strony postępowania.

Pozwani zaskarżyli punkty I, III i V wyroku, domagając się zmiany zaskarżonego orzeczenia poprzez oddalenie powództwa.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzucili:

- błędne ustalenie, że wartość i zakres faktycznie wykonanych przez pozwanych prac adaptacyjnych przedmiotu dzierżawy wyniosła ostatecznie 754.897,63 zł;

- pominięcie, iż wstrzymanie się pozwanych z zapłatą czynszu miało na celu ochronę ich sytuacji w odpowiedzi na niezgodne z umową i porządkiem prawnym postępowanie powódki przejawiające się w podwyższeniu czynszu;

- błąd logicznego rozumowania i zasad doświadczenia życiowego przejawiający się w tym, że powódka naliczała czynsz pomimo przekazania pomieszczeń

w stanie nie nadającym się do użytku, co sprzeczne było z art. 662 § 1 k.c.;

- przyjęcie, że strony w kosztorysie uzgodniły wartość prac na 751.652,91 zł, mimo iż przeczyły temu obie strony postępowania;

- błędne przyjęcie, że zakresem prac adaptacyjnych nie jest objęte wyposażenie, skoro takie wyłączenie nie wynika z treści umowy przedwstępnej oraz przyrzeczonej i jest sprzeczne z celem zawartych umów;

- błędne ustalenie na podstawie zeznań świadka K. W.,

że pozwani nie zgłaszali uwag do § 12 umowy z dnia 6 października 2008 r., skoro negocjacje prowadzone były przed podpisaniem umowy przedwstępnej w dniu 16 czerwca 2008 r., a nie umowy przyrzeczonej w zmienionym brzmieniu, podczas gdy M. K. jednoznacznie i wprost wskazał,

że zmiana treści postanowień § 12 nie była negocjowana;

- błędne ustalenie na podstawie zeznań świadka K. W., że pozwani nie płacili czynszu za okres ponad 8 miesięcy, skoro roszczenia strony powodowej sprzed stycznia 2010 r. dotyczą żądania dopłat do uiszczonego czynszu w wyniku bezzasadnego zwiększenia jego wysokości,

a nie jego zapłaty;

- błędne przyjęcie, że nie ma istotnego znaczenia różnica w brzmieniu § 12

w umowie przedwstępnej i przyrzeczonej;

- naruszenie art. 65 § 2 k.c. oraz art. 353¹ k.c. oraz art. 355 § 2 k.c. poprzez przyjęcie wyższego miernika staranności zachowania pozwanych wyłączającego możliwość przyjęcia, że strona powodowa naruszyła zasady współzycia społecznego, a zwłaszcza reguły rzetelności i uczciwości poprzez nierównoważne kształtowanie wzajemnych praw i obowiązków;

- naruszenie art. 58 § 1 k.c. poprzez brak przyjęcia, że strony obowiązują

§ 12 w brzmieniu ustalonym w umowie przedwstępnej;

- nierozważenie faktu, że strona powodowa przekazała pozwany przedmiot dzierżawy nie nadający się do jakiegokolwiek użytku, a tym bardziej użytku umówionego prowadzenia działalności gastronomicznej;

- dowolne przyjęcie, sprzecznie z zasadami uczciwości i słuszności ustalenie przez Sąd I Instancji, że pozwani nie mogą się powoływać na naruszenie zasad współzycia społecznego przez powódkę, ponieważ sami naruszyli te zasady, nie płacąc czynszu przez okres prawie roku;

- błędne i sprzeczne z istotą rozstrzygnięcia wyroku Sądu Okręgowego

w K. z dnia 19 grudnia 2011 r. sygn. akt VI GC 72/11 przyjęcie,

że pozwani są zobowiązani do zapłaty kwoty łącznej 804.552,91 zł, mimo,

że to powódka przegrała sprawę i z tej przyczyny została obciążona kosztami zastępstwa prawnego;

- pominięcie faktu, że pozwani bezzwłocznie po podpisaniu umowy przedwstępnej zaczęli wykonywać prace, które wraz z zakupem i montażem całego wyposażenia restauracji zakończyły się przed dniem 25.11.2008 r.

Apelację od punktu II i III wyroku wniosła strona powodowa, domagając się zmiany wyroku w pkt I poprzez ustalenie początkowego terminu obliczania odsetek na dzień 7.10.2012 r. i w pkt III poprzez zasądzenie kosztów zastępstwa adwokackiego w wysokości sześciokrotności stawki minimalnej, w miejsce kwoty 7.200 zł. Zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła:

- naruszenie prawa materialnego, tj. art. 410 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 405 k.c. w zw. z art. 481 k.c. i art. 455 k.c. poprzez błędną wykładnię poprzez stwierdzenie, że roszczenie o zwrot świadczenia nienależnego staje się wymagalne po wezwaniu dłużnika do spełnienia świadczenia, w przypadku gdy należało uznać, że staje się wymagalne z chwilą uzyskania wzbogacenia;

- naruszenie prawa procesowego, tj. art. 109 § 2 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 1 i 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 poprzez zasądzenie przez Sąd kosztów zastępstwa adwokackiego według stawki minimalnej, w przypadku gdy nakład pracy pełnomocnika, a zwłaszcza skomplikowany charakter sprawy umożliwiały zasądzenie wielokrotność tej stawki.

Pozwani wnieśli o oddalenie apelacji strony powodowej i zasądzenie od powódki solidarnie na rzecz pozwanych zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa prawnego.

W odpowiedzi na apelację pozwanych strona powodowa wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu wraz z kosztami zastępstwa procesowego za postępowanie apelacyjne zgodnie ze spisem przedstawionym przed Sądem Apelacyjnym.

Sąd Apelacyjny poczynił następujące odmiennie od Sądu Okręgowego ustalenia faktyczne:

Podstawą wypowiedzenia umowy najmu z dnia 14 lipca 2010 r. był brak zapłaty przez pozwanych czynszu najmu za okres od stycznia 2010 r. do kwietnia 2010 r.

dowód:

- faktury VAT, k. 76-79,
- wezwanie do zapłaty z dnia 6 maja 2010 r. i 18 maja 2010 r. k. 73-75)

Wartość faktycznie wykonanych przez pozwanych prac adaptacyjnych w pomieszczeniu po byłej wentylatorowni o pow. 208 m² zlokalizowanej na parterze budynku Zakładu (...) w K. ul. (...) wyniosła 927.075,11 zł brutto.

dowód:

- opinia biegłego sądowego J. M. z dnia 15.12.2014 r. wraz z załącznikami k. 357-604;
- opinia uzupełniająca biegłego sądowego z dn. 19.03.2015 r. k. 662-670.

W dniu 6 października 2011 r. powódka (...) S.A. dokonała zapłaty przelewem bankowym zasądzonej wyrokiem zaocznym kwoty 804 552,91 zł na rachunek bankowy pozwanych w (...).

dowód:

- potwierdzenie przelewu z dn. 6.10.2011 r. k. 15.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Na uwzględnienie zasługiwała jedynie apelacja pozwanych.

Tytułem wstępu wskazać należy, że źródła dochodzonego niniejszym pozwem roszczenia strona powodowa upatrywała w świetle art. 410 § 2 k.c., zgodnie z którym jako świadczenie nienależne winno być traktowane świadczenie, którego podstawa odpadła. Strona powodowa uiściła na rzecz pozwanych kwotę 804.522,91 zł na skutek otrzymania

wyroku zaocznego zaopatrzonego w rygor natychmiastowej wykonalności. Zbieżność czasowa otrzymania powyższego orzeczenia z dokonaniem zapłaty, a także wniesieniem sprzeciwu, kwestionującego zasadność dochodzonego w postępowaniu toczącym się pod sygn. akt VI GC 72/11 roszczenia wskazuje, że twierdzenia strony powodowej, iż spełniła świadczenie, będąc do tego zobowiązana wyrokiem zaocznym, a nie z przekonania o zasadności dochodzonego przez pozwanych (występujących w tamtym postępowaniu w roli powodów) roszczenia, uznać należy za prawdziwe. Dalsze podejmowane w toku postępowania czynności skutkowały ostatecznie uchynieniem wyroku zaocznego i umorzeniem postępowania, co doprowadziło do tego, że podstawa świadczenia odpadła. Jednocześnie ocenić trzeba, że zgłoszone roszczenie o zwrot poczynionych przez pozwanych nakładów, wskutek formalnego zakończenia postępowania, nie zostało rozstrzygnięte. Sąd Apelacyjny podziela stanowisko Sądu Okręgowego, iż fakt zapłaty świadczenia, którego podstawa na skutek uchynienia wyroku odpadła, nie świadczy sam przez się o obowiązku zasądzenia zwrotu uiszczonych kwot, gdyż dla oceny, czy świadczenie było w istocie nienależne, konieczne jest uprzednie zbadanie, czy w świetle przepisów prawa materialnego oraz łączącej strony umowy, strona powodowa zobowiązana była do zapłaty za poczynione przez pozwanych w wynajętym pomieszczeniu nakłady zatrzymane przez stronę powodową. Sąd Okręgowy zobowiązany był w takiej sytuacji w szczególności, do dokonania oceny łączącego strony stosunku materialno-prawnego, gdyż rzutowała ona na rozstrzygnięcie w niniejszej sprawie.

Przechodząc w dalszej części do podniesionych przez pozwanych zarzutów apelacyjnych, w pierwszej kolejności należało odnieść się do zgłoszonych zarzutów procesowych, gdyż prawidłowe ustalenie stanu faktycznego ma kluczowe znaczenie dla późniejszej oceny stosunku prawnego przez pryzmat przepisów prawa materialnego. Zasadniczą część ustaleń faktycznych Sądu Okręgowego opierała

się na prawidłowo zebranych i ocenionych materiale dowodowym, jednakże ustalenia wymagały pewnej korekty. Przede wszystkim należało dokonać odmiennych ustaleń w zakresie faktycznej wartości prac adaptacyjnych poczynionych przez pozwanych. Sąd Okręgowy kwestię tę ocenił opierając się na opinii pisemnej oraz opinii uzupełniającej sporządzonej na potrzeby postępowania przez biegłego sądowego. Niewątpliwie, wobec całkowicie sprzecznych stanowisk stron w tym zakresie, konieczne było odwołanie się do opinii osoby posiadającej wiedzę specjalistyczną

w tej dziedzinie. Sąd Okręgowy prawidłowo ocenił rzetelność i wiarygodność sporządzonej opinii, jednakże błędnie ustalił wartość prac na kwotę 754.897,63 zł, mimo, że biegły oszacował w tej wysokości wartość prac netto. Tymczasem rzeczywista wartość prac winna zostać określona w kwocie brutto, gdyż strony

w umowie odwoływały się do wartości nakładów brutto. Z tych też względów Sąd Apelacyjny zmienił ustalenia Sądu I Instancji, przyjmując, że wartość poniesionych przez pozwanych nakładów związanych z przystosowaniem najmowanego pomieszczenia do prowadzenia działalności gastronomicznej wyniosła 927.075,11 zł.

Pozwani zarzucali, że Sąd Okręgowy bezpodstawnie stwierdził, że strony w kosztorysie uzgodniły wartość prac na kwotę 751.652,91 zł. Z ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd Okręgowy wynika jednoznacznie, że pierwotny kosztorys przedstawiony przez pozwanych przewidywał jako wartość prac kwotę 1.241.992,13 zł, natomiast kosztorys powykonawczy przedstawiony przez pozwanych stronie powodowej stwierdzał poniesienie przez pozwanych kosztów w wysokości 1.004.214,01 zł. Sąd Okręgowy w stanie faktycznym nie wskazywał, co zarzucają pozwani, aby doszło do wspólnego ustalenia przez strony w kosztorysie wartości prac na kwotę 751.652,91 zł brutto. Wnioski o tej treści Sąd Okręgowy zawarł jedynie w swoich rozważaniach, powołując się jedynie na to, że jest to kwota, co do której strony nie pozostawały w sporze odnośnie tego, czy można ją zaliczyć na poczet ustalonej w umowie kwoty nakładów, która miała być nie mniejsza niż 1.000.000 zł.

Oznacza to, że wydatki wskazane w kosztorysie powykonawczym przewyższające kwotę 751.652,91 zł brutto były kwestionowane przez stronę powodową jako niezaliczające się do niezbędnych prac adaptacyjnych.

Rację w tym zakresie należy jednak przyznać pozwanym. Nieuprawnione jest rozumowanie, aby postanowienie umowne zobowiązujące pozwanych do poczynienia nakładów na najmowane pomieszczenie w wysokości 1.000.000 zł, obejmowało wyłącznie wydatki czynione w samą substancję lokalu, bez uwzględnienia środków przeznaczonych na wyposażenie restauracji. Zauważyć trzeba, że zgodnie z umową pozwani zobowiązali się do wykonania prac adaptacyjnych w celu przystosowania pomieszczenia do prowadzenia działalności gastronomicznej. Brak jest podstaw

do zawężania pojęcia „prac adaptacyjnych” jedynie do czynienia nakładów związanych z remontem podłóg, ścian i instalacji, nie biorąc pod uwagę przewidzianego przez strony przeznaczenia pomieszczenia. Należy podkreślić, że strona powodowa otrzymując kosztorys wstępny adaptacji pomieszczeń wentylatorni na lokal gastronomiczny przyjęła go bez żadnych zastrzeżeń. Kosztorys ten został powołany w § 3 ust 3 i 4 umowy przyrzeczonej jako podstawa do wykonania prac adaptacyjnych pod względem ich zakresu. Tym samym odwoływanie się do bliżej nieokreślonych ustaleń poprzedzających zawarcie umowy przedwstępnej nie może stanowić podstawy do przyjęcia, że zakres robót adaptacyjnych jakie mieli wykonać pozwani aby uzyskać obniżenie czynszu najmu, nie miał odpowiadać, co do zakresu temu co zostało przewidziane w kosztorysie wstępnym. Pozwani nie tylko mieli wykonać prace budowlane niezbędne do przystosowania pomieszczeń do korzystania w celu zakładanym przez strony, ale też dokonać adaptacji tego pomieszczenia, co jest pojęciem szerszym, na co trafnie wskazywał biegły w wydanej w sprawie opinii (k. 660). Przy czym do kwoty 927.075,11 zł brutto wyliczonej przez biegłego nie zostało zaliczone tzw. drobne wyposażenie typu szklanki czy talerze jak bezzasadnie twierdziła strona powodowa, lecz urządzenia typu piec, zmiękcacz wody, zmywarka, stół chłodniczy, instalacja alarmowa, itp. (k. 395-400), czyli urządzenia niezbędne aby wynajęte pomieszczenie mogło służyć celom, dla jakich w umowie najmu zostało przeznaczone. Wydatek rzędu 1.000.000 zł jedynie na prace budowlane w pomieszczeniu o wielkości 208 m² stanowi kwotę oczywiście wygórowaną, jeśli wyłączyć potrzebę przeznaczenia części tej kwoty na specyficzne wydatki związane z należywym wyposażeniem pomieszczenia w urządzenia i sprzęty niezbędne do prowadzenia działalności gastronomicznej.

Reasumując przyjęć należało za biegłym sądownym powołanym w sprawie, że wartość prac adaptacyjnych wykonanych przez pozwanych wyniosła kwotę 927.075,11 zł brutto (759.987,63 zł brutto).

W dalszej części zwrócić trzeba uwagę, że słusznie pozwani zakwestionowali ustalenie Sądu Okręgowego, iż strona powodowa wypowiedziała umowę najmu w lipcu 2010 r. z uwagi na fakt, że pozwani w ogóle nie regulowali czynszu za okres ponad 8 miesięcy. W aktach sprawy brak jest materiału dowodowego, który by wskazywał, aby pozwani mieli do lipca 2010 r. aż takie duże zaległości płatnicze. Powołano się jedynie na pisma z dn. 6.05.2010 r. i 18.05.2010 r., z których wynika, że niuregulowane są faktury obejmujące czynsz za styczeń, marzec i maj 2010 r.

Z powyższego wynika, że rzeczywiście nieuzasadnione było twierdzenie, iż pozwani nie regulowali jakiegokolwiek czynszu za okres ponad 8 miesięcy poprzedzających wypowiedzenie umowy najmu. Dodatkowo wskazać też trzeba, że strona powodowa wypowiadając umowę najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia nie wyznaczyła pozwany dodatkowego terminu na zapłatę zaległego czynszu, z zagrożeniem, że w przypadku jego niedochowania umowa zostanie wypowiedziana.

Co prawda, zarówno precyzyjne określenie wartości nakładów poczynionych przez pozwanych, jak również wysokość zaległości czynszowej nie miała bezpośredniego znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, gdyż sprawa nie dotyczyła zapłaty czynszu, ani też ustalenia jego wysokości, jednakże kwestie te należało poruszyć, gdyż pośrednio okoliczności te rzutowały na ocenę zachowania się kontrahentów, w tym ich lojalności i uczciwości, co istotne było w świetle pozostałych podnoszonych w toku postępowania zarzutów.

Nie sposób zgodzić się z twierdzeniem pozwanych, aby strona powodowa pozbawiona została uprawnienia do żądania czynszu, wskutek wydania przedmiotu najmu w stanie nieprzydatnym do umówionego użytku, który to obowiązek na wynajmującego nakłada art. 662 § 1 k.c. Rzeczywiście w modelowej umowie najmu zasadą jest, że to obowiązkiem wynajmującego jest by rzecz wydana najemcy

była w stanie nadającym się do umówionego użytku. Występowanie w rzeczy najętej

wad, ograniczających jej przydatność do umówionego użytku, uprawnia najemcę

do żądania odpowiedniego obniżenia czynszu (art. 664 § 2 k.c.). Nie budzi wątpliwości, że art. 662 k.c. ma charakter względnie obowiązujący, a w ramach swobody kontraktowania wynikające z niego prawa i obowiązki mogą być odmiennie ukształtowane umową stron. Brak jest podstaw do negocjowania wprowadzenia

do umowy zapisów, na podstawie których, to najemca ma doprowadzić przedmiot do stanu nadającego się do umówionego użytku. Strony mogą postanowić, że w zamian za wykonany przez najemcę remont – obciążający

wynajmującego, obniżony zostanie czynsz najmu, co stanowić będzie formę zwrotu nakładów poniesionych przez najemcę (por. wyrok SA w Białymstoku z dn. 8.05.2015 r. I ACa 33/15, Lex nr 1745544). Rozpowszechniona jest praktyka polegająca na tym, że najemca rezygnuje ze zwrotu dokonanych nakładów po ich amortyzacji, do której dochodzi

w umówionym przez strony terminie. Dzieje się tak zwłaszcza wtedy, gdy umówiony czynsz nie jest wysoki (wyrok SN z dnia 12 listopada 1982 r., III CRN 269/82, niepubl.; por. też wyrok SN z dnia 25 czerwca 1971 r., III CRN 111/71, OSNC 1972, nr 2, poz. 29). Z tych też względów zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 662 k.c. uznać należy za chybiony. W świetle jednoznacznych poglądów orzecznictwa w tym zakresie nie sposób też czynić Sądowi Okręgowemu zarzutów, iż nie rozważał wpływu faktu przekazania lokalu w stanie nie nadającym się do umówionego użytku na wynik niniejszego postępowania, w tym na możliwość żądania zapłaty czynszu i skuteczność rozwiązania umowy najmu przez stronę powodową.

W ocenie Sądu Apelacyjnego kluczowe dla rozpoznania niniejszej sprawy było rozważenie, czy zapis § 12 umowy, przewidujący, iż w przypadku wygaśnięcia umowy lub jej rozwiązania, „Dzierżawca” przenosi na „Wydzierżawiającego” wartość poniesionych nakładów, bez możliwości dochodzenia zwrotu ich wartości, mieści się w ramach swobody kontraktowania. Sąd Okręgowy nie dostrzegł nieprawidłowości w takim uregulowaniu kwestii czynionych przez pozwanych nakładów.

Sąd Apelacyjny nie podziela stanowiska Sądu I Instancji w tym zakresie. Przepis

art. 353⁽¹⁾ k.c. nadaje stronom, zawierającym stosunki obligacyjne, bardzo szeroką kompetencję do swobodnego kształtowania treści umów. Daje to stronom możliwość kształtowania stosunków zobowiązaniowych innych niż typowe lub dokonywania modyfikacji kodeksowej formy umowy, w celu wykreowania najbardziej dopasowanego do ich potrzeb stosunku prawnego. Swoboda umów ma jednak

swoje granice, które wyznaczają przepisy prawa, zasady współżycia społecznego

i właściwość stosunku prawnego. Przy ocenie czy konkretne uregulowanie nie wykracza poza dozwolony zakres swobody umów należy badać nie tylko treść,

ale również cel zobowiązania, czyli stan który winien być osiągnięty w następstwie wykonania zobowiązania. Zdaniem Sądu Apelacyjnego uregulowanie, w myśl którego wynajmujący zatrzymuje bez konieczności rozliczania się z najemcą całe nakłady adaptacyjne poniesione na nieruchomości przez najemcę w celu przystosowania tej nieruchomości do przewidzianego w umowie użytku, w wypadku przedterminowego rozwiązania stosunku najmu, sprzeczna jest zarówno z naturą stosunku najmu jak i zasadami współżycia społecznego. Za sprzeczne z naturą stosunku zobowiązaniowego należy uznać takie uregulowanie, które nie odpowiada podstawowym cechom charakterystycznym dla obowiązującego modelu stosunku obligacyjnego. Wprawdzie nie ma przeszkód ku temu, by inaczej ukształtować obowiązki wynajmującego wypływające z treści art. 662 § 1 k.c., jednakże

najemca, który inwestuje poważne środki w remont nieruchomości i przystosowanie jej do prowadzenia działalności o określonym profilu, również powinien uzyskać ekwiwalentne korzyści wynikające ze zwolnienia wynajmującego z obowiązku doprowadzenia nieruchomości do stanu przydatnego do umówionego użytku. Przejęcie przez najemcę tego obowiązku wynajmującego narusza zasady swobody kontraktowej wówczas, gdy umowa poprzez nadmierne obciążenie najemcy powoduje faktyczną nierówność stron stosunku zobowiązaniowego (por. wyrok SA z dn. 27.06.2013 r., I ACa 266/13, Lex nr 1335609). Sąd Najwyższy w swoim orzecznictwie, przyjmuje, że dozwolone jest zastrzeżenie w umowach odpłatnych,

że wszelkie nakłady dokonane przez stronę korzystającą z cudzej rzeczy na podstawie umowy mogą przypaść po jej wygaśnięciu stronie oddającej rzecz do używania. Jednak dotyczy to sytuacji, gdy rezygnacja przez najemców ze zwrotu dokonanych nakładów następuje po ich amortyzacji, co dzieje się wtedy, gdy umówiony czynsz jest niższy od wynikającego z aktualnych relacji rynkowych

a umowa trwa przez odpowiedni okres czasu (por. wyrok SN z dn. 26.06.2008 r., II CSK 69/08, Lex nr 548800).

Strony niniejszego postępowania mogły zatem umówić się w ten sposób,

że wszelkie nakłady zostaną poniesione przez najemcę, co zostanie rozliczone poprzez niższy czynsz najmu płacony w ciągu 10 lat umowy. W ten sposób wynajmujący partycypowałaby w nakładach otrzymując niższy czynsz,

natomiast najemca również uzyskałby efekt ekonomiczny umowy, gdyż zainwestowane przez niego pierwotnie środki uległyby amortyzacji w trakcie trwania stosunku prawnego. Nie jest jednak zgodne z naturą stosunku najmu, przerzucenie całego ciężaru poniesienia nakładów, w tym głównie nakładów koniecznych, na najemcę, w przypadku przewidywania możliwości wcześniejszego rozwiązania stosunku najmu. Całe ryzyko związane z inwestycją dużych środków finansowych spoczywałoby właśnie na najemcy. Gdyby umowa obowiązywała przez cały okres, na jaki ją zawarto, tj. 10 lat, to obowiązek przekazania przez najemcę wynajmującemu ulepszonej rzeczy bez możliwości żądania zwrotu wartości nakładów, nie budziłaby wątpliwości, gdyż najemca uzyskałby korzyść w postaci długiego okresu obniżonego czynszu. Zapis dotyczący braku możliwości żądania przez najemcę zwrotu wartości nakładów w każdej sytuacji rozwiązania umowy, również wskutek rozwiązania umowy bez wypowiedzenia przez wynajmującego przed upływem oznaczonego okresu umownego, sprzeczny jest z zasadą równości stron stosunku zobowiązaniowego i ekwiwalentności świadczeń, gdyż przerzuca całe ryzyko gospodarcze związane z umową na najemcę i prowadzi do nieuzasadnionego wzbogacenia wynajmującego.

Nie można też pominąć, że przejście nieodpłatne nakładów na rzecz wynajmującego, w każdym przypadku wypowiedzenia umowy przed zakończeniem okresu na jaki została zawarta, stanowiłoby swoistą dodatkową sankcję, za wypowiedzenie umowy. Nie ma przy tym racjonalnego uzasadnienia, dla sytuacji, gdy konsekwencją naruszenia postanowień umowy w postaci np. braku zapłaty czynszu, oprócz wypowiedzenia umowy miałyby ponadto być przekazanie na rzecz wynajmującego znaczących korzyści majątkowych, których wartość w żadnym zakresie nie wiąże się z naruszeniem umowy przez najemcę.

W realiach przedmiotowej sprawy na skutek rozwiązania umowy najmu przed upływem niespełna 2 lat od jej zawarcia, zastosowanie treści § 12 umowy prowadziłyby do tego, że strona powodowa otrzymałaby nakłady o wartości 927.075,11 zł, przy czym obniżony czynsz otrzymywałaby jedynie przez okres rzeczywistego obowiązywania umowy. Później natomiast mogłaby wynająć bądź w inny sposób wykorzystać wyremontowany i w pełni przystosowany do prowadzenia działalności gastronomicznej lokal. Pozwani tymczasem osiągnęliby oczekiwaną korzyść w postaci obniżonego czynszu jedynie przez bardzo krótki okres czasu, wskutek czego nie doszłoby do zamortyzowania poniesionych przez nich nakładów. Dlatego też postanowienie, przewidujące przejście nakładów przez wynajmującego bez konieczności jakiegokolwiek rozliczenia się z pozwanymi także w przypadku wcześniejszego rozwiązania umowy niż wynika to z okresu, na który została zawarta uznać należy za pozostające w rażącej sprzeczności z zasadami równości stron stosunku prawnego i zasadą ekwiwalentności świadczeń.

Ukierunkowanie stosunku obligacyjnego tak, że jego treść pozostaje w sprzeczności z zasadami współzycia społecznego i naturą (właściwością) zobowiązania wywołuje skutki określone ogólnymi regułami o dokonywaniu czynności prawnych, ujętymi w art. 58 k.c. Przekroczenie granic swobody umów oznacza więc nieważność tej części umowy, której to przekonanie dotyczy (tj. § 12 umowy najmu), gdyż nie ma podstaw do przyjęcia, że bez postanowienia dotkniętego nieważnością, umowa nie zostałaby zawarta (art. 58 § 3 k.c.), o czym przekonuje choćby treść umowy przedwstępnej.

W sprawie niniejszej na uwagę zasługują też okoliczności, w jakich została zawarta umowa między stronami, zachowanie stron w trakcie jej trwania, a także przyczyny jej wypowiedzenia. Nie sposób nie dostrzec, że zachowanie wynajmującego na etapie negocjowania umowy budzi poważne wątpliwości

w zakresie przestrzegania przez niego zasad uczciwości kontraktowania. Pozwani w złożonej apelacji trafnie podnosili, że strona powodowa jednostronnie dokonała zmiany w zakresie brzmienia § 12 umowy. Zeznania pozwanych przekonują, że strona powodowa nie informowała ich o zmianie tego punktu umowy w stosunku

do umowy przedwstępnej oraz o znaczeniu tej zmiany. Pierwotnie bowiem w umowie przedwstępnej wskazano, że przeniesienie wartości nakładów bez możliwości dochodzenia zwrotu ich wartości nastąpi po zakończeniu stosunku najmu. Podkreślić trzeba, że zamiarem stron było, by umowa najmu trwała 10 lat i w oparciu o tę długość okresu ustalano wysokość miesięcznego czynszu, biorąc pod uwagę potrzebę jego zmniejszenia, z uwagi na wartość znacznych, ponoszonych przez najmujących na początku trwania umowy, nakładów. W tej sytuacji twierdzenia pozwanych, jakoby rozumieli, że pierwotny zapis § 12, mówiący o „zakończeniu” umowy dotyczył wyłącznie

zakończenia umowy w sposób planowany, tj. po upływie 10 lat jej trwania, wydają się racjonalne. Wiarygodne są zeznania pozwanych, iż strony prowadziły rozmowy w tym przedmiocie i pozwani przekonani byli, że zapis § 12 dotyczy wyłącznie sytuacji zakończenia umowy po upływie okresu jej obowiązywania. Oczywistym pozostaje bowiem, że zapis ten pozostawałby w sprzeczności z interesem gospodarczym najemców, gdyby dotyczył miał również sytuacji wcześniejszego rozwiązania umowy, co dopuszczalne było

z różnych przyczyn, przewidzianych w umowie. Sąd Apelacyjny nie podziela oceny Sądu I Instancji, że różnica w brzmieniu § 12 pomiędzy umową przedwstępną

a umową przyrzeczoną nie ma znaczenia. Przeciwnie, gdyby rzeczywiście sformułowanie „zakończenie umowy” oraz „wygaśnięcie lub rozwiązanie umowy”

z perspektywy stron tejże umowy były jednoznaczne, to zaskakujące jest, że strona powodowa zdecydowała się na zmianę użytego w umowie przedwstępnej sformułowania, nie informując o tym pozwanych. W okolicznościach niniejszej

sprawy pierwotny zapis § 12 należałoby zatem interpretować w ten sposób, że zgodnie z wolą stron dotyczył on jedynie wygaśnięcia umowy po zakończeniu przewidywanego czasu jej trwania. Z zeznań pozwanych wynika, że pozwani podpisując ostateczną umowę działali w zaufaniu do strony powodowej. Co prawda, co do zasady od przedsiębiorców należy oczekiwać podwyższonej staranności przy zawieraniu umów, zwłaszcza dokładnej analizy treści podpisywanej umowy, jednakże pamiętać należy, że strona powodowa negocjacje z pozwanymi prowadziła przed zawarciem umowy przedwstępnej, przedmiot najmu udostępniła pozwanym jeszcze przed zawarciem finalnej umowy, a w momencie podpisywania umowy ostatecznej, jak wynika z zeznań pozwanego R. S., poczynione było już 80% nakładów, co świadczy, że pozwani darzyli stronę powodową dużym zaufaniem.

Sposób dokonania wypowiedzenia stosunku najmu w okolicznościach niniejszej sprawy również budzi wątpliwości, co do lojalności kontraktowej

strony powodowej. Pozwani dokonywali nakładów na nieruchomości na podstawie przedstawionego uprzednio stronie powodowej kosztorysu wstępnego. Wartość prac określona kosztorysem powykonawczym sporządzonym na zlecenie pozwanych wyniosła 1.004.214,01 zł brutto. Tymczasem strona powodowa mimo, że wcześniej nie przedstawiała żadnych zarzutów co do wstępnego kosztorysu przedstawionego jej przez pozwanych, zakwestionowała wysokość poniesionych nakładów przez pozwanych. W lutym 2011 r. strona powodowa przedstawiła wykonany na własne zlecenie kosztorys, wskazujący, że wartość prac adaptacyjnych wynosi zaledwie 495.270,19 zł. Strona powodowa nie tylko zakwestionowała zaliczenie niektórych pozycji jako prac adaptacyjnych, a także znacznie zaniżyła wartość poszczególnych prac. Jej stanowisko w tym zakresie było rażąco nieuzasadnione biorąc pod uwagę ostatecznie ustaloną przez biegłego sądowego wartość nakładów na kwotę 927.075,11 zł brutto. Ustalenie rzeczywistej wartości nakładów miało dla pozwanych bardzo duże znaczenie, gdyż od okoliczności, czy nakłady wyniosły 1.000.000 zł zależało, czy zmianie ulegnie czynsz, co bezpośrednio wpływało na ekonomiczną opłacalność podjętej przez nich działalności gospodarczej. Co prawda, przyjąć należy, że ostatecznie wartość nakładów poczynionych przez pozwanych wyniosła mniej niż 1 mln zł, jednakże różnica była istotnie mniejsza, niż wskazywała to strona powodowa. Przyjęcie mniejszej wartości nakładów oznaczało, że mniejsza kwota winna być amortyzowana w czynszu co strona powodowa wykorzystała do istotnego podwyższenia czynszu najmu. Pomiedzy stronami powstał spór co do tej kwestii, który rodził obawy pozwanych, że nie będą w stanie ponieść podwyższonych znacznie kosztów. Nie budzi wątpliwości, że pozwani kwestionując zasadność podwyższenia czynszu najmu, powinni płacić czynsz w dotychczasowej wysokości oraz podjąć odpowiednie kroki prawne w celu ustalenia obowiązującej wysokości czynszu. Pozwani jednak powstrzymywali się z regulowaniem płatności nawet podstawowego czynszu, co ostatecznie doprowadziło do tego, że strona powodowa rozwiązała z nimi umowę ze skutkiem natychmiastowym. W ocenie Sądu Apelacyjnego zachowanie pozwanych w tym zakresie nie mogło być uznane za prawidłowe i racjonalne, nie mniej jednak, niesprawiedliwe jest by rodziło dla nich tak daleko idące konsekwencje jak to miało w niniejszej sprawie. Bezpośrednim skutkiem braku zapłaty czynszu było rozwiązanie umowy najmu i pozbawienie ich możliwości osiągania ekonomicznych korzyści z umowy, którą planowali realizować jeszcze przez okres ponad 8 lat. Nie można jednak wywodzić, iż nienależyte wykonywanie przez pozwanych umowy, przejawiające się w uchybieniu w regularnym

płaceniu należności czynszowych, powodowało, iż poza zakończeniem stosunku najmu pozwani mieliby zostać dodatkowo „ukarani” pozbawieniem możliwości domagania się zwrotu nakładów na lokal.

Reasumując w ocenie Sądu Apelacyjnego postanowienie umowne, które obligowało pozwanych do przeniesienia na stronę powodową wartości poczynionych nakładów, niezależnie od długości rzeczywistego trwania stosunku najmu, uznać należało za nieważne. Zgodnie z art. 58 § 3 k.c. nieważnością jest dotknięta jedynie część czynności prawnej, a czynność pozostaje w mocy co do pozostałych postanowień, gdyż nie wynika z okoliczności sprawy, aby bez § 12 umowa nie została zawarta. Wbrew twierdzeniom pozwanych, nie ma podstaw do tego, by w takiej sytuacji dokonywać rozliczeń w zakresie poczynionych nakładów na podstawie postanowienia dotyczącego tej kwestii zawartego w umowie przedwstępnej. Na mocy art. 58 § 1 k.c. w sytuacji nieważności konkretnego postanowienia umownego, należy stosować ustawowe regulacje dotyczące materii, której dotyczyły wadliwe zapisy umowne. Z okoliczności sprawy wynika, że wynajmujący zrezygnował z przeprowadzenia remontu, bez którego rzecz nie była przydatna do umówionego użytku. Naprawy konieczne zostały zatem dokonane przez najemców na koszt wynajmującego (art. 663 zd. 2 k.c.) Bezsporne jest, że najemcy czynili na przedmiot najmu nie tylko nakłady konieczne, ale też nakłady ulepszające przedmiot najmu. W sprawie nie ma wątpliwości, że nakłady te zostały zatrzymane przez wynajmującego. Zgodnie zatem z art. 676 k.c. wynajmujący zatrzymujący ulepszenia winien zapłacić najemcom sumę odpowiadającą ich wartości w chwili zwrotu. Wartość nakładów czynionych przez pozwanych wyniosła 927.075,11 zł brutto, a nakłady te zamortyzowały się jedynie w niewielkim zakresie z uwagi na fakt wcześniejszego rozwiązania umowy, umowa trwała od października 2008 r. do lipca 2010 r., dodatkowo na początku trwania umowy lokal nie był przystosowany do działalności gastronomicznej. W tej sytuacji dokonana przez stronę powodową zapłata kwoty 804.552,91 zł, w której mieści się kwota 759.367,91 zł z tytułu zwrotu nakładów na przedmiot najmu, mimo uchylecia wyroku zaocznego, nie mogła zostać uznana za świadczenie nie znajdujące podstawy prawnej, gdyż w świetle powołanych wyżej przepisów ustawy regulujących stosunek najmu, pozwanym należał się zwrot nakładów poczynionych na przedmiot najmu, zatrzymanych przez wynajmującego.

Tym samym zbędne stało się rozważanie zarzutów pozwanych związanych z faktem, iż dochodzona pozwem kwota częściowo zawierała w sobie żądanie zwrotu kwoty uiszczonej tytułem zapłaty przeciwnikowi kosztów postępowania sądowego.

Z uwagi na przyjęcie, że strona powodowa nie jest uprawniona do żądania zwrotu kwoty 804.552,91 zł, uiszczonej na podstawie wyroku zaocznego, który został następnie uchylony, apelacja strony powodowej koncentrująca się na zmianie daty zasądzenia odsetek ustawowych, nie mogła zostać uwzględniona. Czynienie szczegółowych rozważań w tym zakresie jest obecnie bezprzedmiotowe, jednakże wskazać trzeba, że Sąd Apelacyjny nie dostrzegł żadnych nieprawidłowości w przyjęciu przez Sąd Okręgowy, że świadczenie z tytułu świadczenia nienależnego jest świadczeniem bezterminowym, które winno być spełnione dopiero po wezwaniu dłużnika do jego zapłaty.

Z uwagi na fakt, że strona powodowa przegrała w całości niniejsze postępowanie zbyteczne jest też rozważanie zasadności przyznania na jej rzecz zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w wysokości stanowiącej wielokrotność stawki minimalnej przewidzianej przepisami prawa.

Zmiana orzeczenia Sądu Okręgowego prowadziła w konsekwencji do zmiany rozstrzygnięcia w zakresie kosztów postępowania. Zwrot kosztów na podstawie art. 98 k.p.c. należał się pozwanym jako wygrywającym postępowanie w całości. Z tych też względów brakującymi kosztami na poczet opinii biegłego sądowego Sąd Apelacyjny obciążył stronę powodową, jak również zasądził na rzecz pozwanych solidarnie zwrot poniesionych przez nich kosztów zastępstwa procesowego stosownie do § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez

Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. 2013 r. poz. 490 j.t.) w wysokości 7.200 zł oraz kwoty 51 zł, gdyż były to koszty opłat skarbowych od pełnomocnictwa poniesionych przez każdego z pozwanych.

W punkcie 3 wyroku Sąd Apelacyjny orzekł, na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., o kosztach postępowania apelacyjnego, zobowiązując stronę powodową do zwrotu poniesionych przez pozwanych solidarnie kosztów postępowania apelacyjnego. Na koszty te składała się opłata sądowa od apelacji w wysokości 40.228 zł oraz koszty zastępstwa procesowego w wysokości 5.400 zł (§ 6 pkt 7 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 powołanego wyżej rozporządzenia).