

Sygn. akt I ACa 1203/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 marca 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący : SSA Krzysztof Depczyński

Sędziowie : SA (...)

SA Joanna Walentkiewicz – Witkowska (spr .)

Protokolant: st. sekr. sąd. Grażyna Michalska

po rozpoznaniu w dniu 16 marca 2017 r. w Łodzi na rozprawie

sprawy z powództwa **K. L.**

przeciwko **Zakładowi Gospodarki Mieszkaniowej spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S.**

o zapłatę kwoty 343.974 złote

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 23 maja 2016 r. sygn. akt I C 906/14

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od Zakład u (...) spół ki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. na rzecz K. L. kwotę 10.800 (dziesięć tysięcy osiemset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

Sygnatura akt I ACa 1203/16

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 23 maja 2016 roku Sąd Okręgowy w Łodzi w sprawie z powództwa K. L. przeciwko Zakładowi Gospodarki Mieszkaniowej spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S.

1. zasądził od Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. na rzecz K. L. kwotę 328 372 zł z ustawowymi odsetkami:

a) od kwoty 240 000 zł od dnia 17 października 2013 r. do dnia zapłaty;

b) od kwoty 88 372 zł od dnia 28 czerwca 2014 r. do dnia zapłaty;

1. oddalił powództwo w pozostałej części;

2. zasądził od strony pozwanej na rzecz K. L. kwotę 6495,30 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

3. nakazał pobrać od strony pozwanej na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Łodzi kwotę 17 860,15 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Rozstrzygnięcie to, zaskarżone przez stronę pozwaną, poprzedziły ustalenia faktyczne, z których najistotniejsze są następujące:

W dniu 25 listopada 2009 roku Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Spółka z o.o. z siedzibą w S., jako wynajmujący zawarł umowę najmu lokalu użytkowego, położonego w S. przy ul. (...) z M. L., jako najemcą. Umowa została zawarta na czas nieoznaczony z mocą obowiązującą od dnia 1 stycznia 2010 roku. Oddany w najem lokal składał się z pomieszczeń o powierzchni 116,21 m². Najemca zobowiązał się wykorzystać lokal na cele usługowe – działalność gastronomiczną.

Zgodnie z § 6 umowy na wykonanie wszelkich prac remontowo-modernizacyjnych najemca zobowiązał się do uzyskania zgody wynajmującego. Prace remontowe i modernizacyjne miały być prowadzone pod nadzorem przedstawiciela wynajmującego. Po zakończeniu prac remontowo-modernizacyjnych wynajmujący i najemca wspólnie mieli sporządzić stosowny protokół.

W § 6 ust. 4 umowy strony ustaliły, że wartość prac remontowo-modernizacyjnych rozliczona zostanie po ustaniu najmu i uwzględnieniu stopnia zużycia. W przypadku zalegania przez najemcę z zapłatą czynszu i opłat dodatkowych wynajmujący w pierwszej kolejności zaliczy wartość prac na odsetki i zaległy czynsz oraz opłaty dodatkowe.

W umowie zastrzeżono, że zwrot lokalu wynajmującemu wymaga sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego (§ 7 pkt. 5).

W dniu 21 lipca 2010 roku Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Spółka z o.o. z siedzibą w S., jako wynajmujący, zawarł umowę najmu lokalu użytkowego położonego w S. przy ul. (...) o powierzchni 5,71 m² z M. L., jako najemcą. Umowa została zawarta na czas nieoznaczony z mocą obowiązującą od dnia 1 września 2010 roku.

Najemca zobowiązał się wykorzystać lokal na cele usługowe – działalność gastronomiczną.

Zgodnie z § 5 umowy na wykonanie wszelkich prac remontowo-modernizacyjnych najemca zobowiązał się uzyskać zgodę wynajmującego. Prace remontowe i modernizacyjne miały być prowadzone pod nadzorem przedstawiciela wynajmującego. Po zakończeniu prac remontowo-modernizacyjnych wynajmujący i najemca wspólnie mieli sporządzić stosowny protokół.

W § 5 ust. 4 strony ustaliły, że wartość prac remontowo-modernizacyjnych rozliczona zostanie po ustaniu najmu i uwzględnieniu stopnia zużycia. W przypadku zalegania przez najemcę z zapłatą czynszu i opłat dodatkowych wynajmujący w pierwszej kolejności zaliczy wartość prac na odsetki i zaległy czynsz oraz opłaty dodatkowe.

W umowie zastrzeżono, że zwrot lokalu wynajmującemu wymaga sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego (§ 6 pkt. 4).

W dniu 29 marca 2011 roku Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. z siedzibą w S., jako wynajmujący zawarł umowę najmu lokalu użytkowego położonego w S. przy ul. (...) o powierzchni 121,61 m² oraz lokalu użytkowego przy ul. (...) o powierzchni 5,71 m² z K. L.. Umowy zostały zawarte na czas nieoznaczony z mocą obowiązującą od dnia 1 kwietnia 2011 roku.

Najemca zobowiązał się wykorzystać lokale na cele usługowe – działalność gastronomiczną.

Wynajmujący zobowiązał się wobec najemcy do świadczeń dodatkowych: centralnego ogrzewania, zimnej wody, ciepłej wody, odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości i innych.

Miesięczny czynsz oraz inne opłaty za lokal o powierzchni 121,61 m² wynosiły łącznie 2926,16 zł, natomiast za lokal o powierzchni 5,71 m² wynosiły łącznie 142,12 - płatne do 25 każdego miesiąca za dany miesiąc z odsetkami za opóźnienie w razie uiszczenia opłat po terminie.

Zgodnie z § 6 umowy na wykonanie wszelkich prac remontowo-modernizacyjnych najemca zobowiązał się do uzyskania zgody wynajmującego. Prace remontowe i modernizacyjne miały być prowadzone pod nadzorem przedstawiciela wynajmującego. Po zakończeniu prac remontowo-modernizacyjnych wynajmujący i najemca wspólnie mieli sporządzić stosowny protokół.

W § 6 ust. 4 strony ustaliły, że wartość prac remontowo-modernizacyjnych rozliczona zostanie po ustaniu najmu i uwzględnieniu stopnia zużycia. W przypadku zalegania przez najemcę z zapłatą czynszu i opłat dodatkowych wynajmujący w pierwszej kolejności zaliczy wartość prac na odsetki i zaległy czynsz oraz opłaty dodatkowe.

W umowie zastrzeżono, że zwrot lokalu wynajmującemu wymaga sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego.

W chwili ogłoszenia przetargu lokal nie nadawał się na działalność gastronomiczną. Poprzedni najemca prowadził w nim sklep muzyczny. Warunki przetargu wskazywały, że nowy najemca przekształci lokal w lokal gastronomiczny. Wykonanie wszelkich instalacji i remontów koniecznych do prowadzenia lokalu gastronomicznego leżało po stronie najemcy wraz z uzyskaniem wszelkich pozwoleń. Pozwany miał świadomość wysokości kosztów takich prac.

M. L. występował do Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej o wyrażenie zgody na przyłączenie do lokalu przy ul. (...) instalacji gazowej, naprawę, wymianę oraz ewentualne niezbędne przeróbki wszelkich istniejących instalacji tj. wodnej, kanalizacyjnej, elektrycznej, ogrzewania centralnego zgodnie z zasadami prawa budowlanego, wykonanie prac adaptacyjnych w piwnicy pod lokalem przeznaczonym na działalność gastronomiczną, zagospodarowanie istniejącego ciągu filarów, montaż klimatyzatora oraz instalacji wentylacyjnej z lokalu użytkowego na elewacji budynku od strony podwórka oraz w podcieniu filarów od strony ulicy, wyprowadzenie rur wentylacyjnych z lokalu na dach budynku po elewacji od strony podwórka.

Kontakt z ówczesnym prezesem Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej był regularny.

Decyzją wydaną w dniu 28 kwietnia 2010 roku Prezydent Miasta S. zatwierdził projekt budowlany obejmujący przebudowę lokalu handlowo-usługowego na lokal gastronomiczny.

Decyzją z dnia 14 września 2010 roku Prezydent Miasta S. zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę instalacji gazowej w lokalu usługowym przy ul. (...).

Nieruchomość, w której znajdował się przedmiotowy lokal, budowana była w latach 50-tych XX wieku. W chwili ogłoszenia przetargu lokal był niewyremontowany, miał niedrożne przewody kominowe. Trzeba było zaprojektować oddzielną wentylację, powstała konieczność wymiany instalacji elektrycznej. Przerobienia wymagała kuchnia, tak, aby została zaakceptowana przez sanepid. Stan pomieszczeń uniemożliwiał wydzielenie sanitariatów dla gości i dla pracowników. Najemcy otrzymali zgodę ZGM na zaadaptowanie pomieszczenia piwnicznego pod lokalem na toaletę. (...) wymagała stolarka okienna. Nie zgadzała się wysokość podłogi o 2 cm, co spowodowało potrzebę skucia. Skucie podłogi podyktowane było także zamiarem najemcy wybudowania antresoli w pomieszczeniu. Od podstaw wykonania wymagała instalacja wodno-kanalizacyjna, należało doprowadzić dostęp do mediów do pomieszczeń. W lokalu nie było gazu. Gaz został doprowadzony, założono licznik i rozprowadzono. Po otwarciu lokalu okazało się, że jest za mało miejsca na obróbkę mięsa. Najemca sąsiedniego lokalu odstąpił kilka metrów kwadratowych, ale okazało się, że to były ściany nośne, co wymagało wykonania odpowiednich zabezpieczeń i zmian w projekcie. Wykonano instalację grzewczą, zakupiono i zamontowano nowe grzejniki. Przyłącze było tylko w budynku, a kuchnia to oddzielne pomieszczenie. Jeden pion potrzebny był do kuchni i sanitariatów. Zrobiono siłę do pieca konwekcyjnego i pieca do pizzy. Instalacja wcześniejsza nie była wystarczająca, aby podłączyć tyle nośników energii. Były tynkowane ściany,

wymieniona podłoga, malowane ściany, wykonane schody do łazienki, pomieszczenie kuchenne, płytki na ściany, wykładzina dywanowa.

Część prac wykonywał M. L. oraz jego ojciec. Zamuroywali przewody kominowe, część wyburzeń wykonali samodzielnie.

Prezes ZGM, podczas prac remontowych składał najemcy wizyty w lokalu. W ciągu roku było ich kilkanaście. Wszelkie sprawy techniczne zgłaszane były do działu technicznego ZGM. ZGM nie mógł pozwolić, aby najemca samowolnie coś zmienił, prace były koordynowane i nadzorowane. Pracami remontowymi i finansami zajmowali się brat powódki M. L. i jej ojciec A. L.. W lokalu pracowała cała rodzina powódki.

W projekcie przebudowy i adaptacji były zawarte koszty wykonania, które zostały przez najemcę zaakceptowane. W trakcie prac wynikły nowe okoliczności, których nie można było przewidzieć w chwili projektowania.

ZGM nie stawiało warunków ograniczających osiągnięcie właściwego standardu lokalu. Nikt nie przewidywał, że remont lokalu potrwa jeden rok. ZGM nie wzywał najemcy do przedłożenia preliminarza kosztów remontu.

Przetarg na wynajem lokalu był we wrześniu 2008 roku. Po wykonaniu wszystkich prac lokal został otwarty w styczniu 2010 roku, lecz warunkowo. Okazało się, że w pobliżu lokalu znajduje się szkoła i powodowie nie otrzymali zgody na sprzedaż alkoholu. Do momentu wypowiedzenia umowy najmu inwestycja nie była zakończona. Trwały rozmowy o powiększeniu lokalu i zrobieniu sali dla palących. Brak możliwości sprzedaży alkoholu i wprowadzony zakaz palenia utrudniały prowadzenie działalności gastronomicznej. Powstała zaległość w czynszu.

W dniu 29 marca 2011r. M. L. (cedent) zawarł z K. L. (cesjonariusz) umowę przelewu wierzytelności. Cedent oświadczył, że przysługuje mu wierzytelność w stosunku do Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej sp. z o.o. w S. (dłużnika) oraz, że przenosi wierzytelność ze wszystkimi do niej prawami na cesjonariusza. Kwota wierzytelności wynika z nakładów poczynionych przez cedenta na lokal położony w S. przy ul. (...). Wartość wierzytelności, które cedent przenosi na cesjonariusza wynosi 377 567,30 zł. Strony ustaliły cenę za przeniesienie wierzytelności w kwocie stanowiącej połowę wartości wierzytelności, którą cesjonariusz zapłaci cedentowi w terminie 14 dni od daty zapłaty wierzytelności na rzecz cesjonariusza przez dłużnika.

Pismem z dnia 8 maja 2013 roku skierowanym do K. L. Zakład Gospodarki Mieszkaniowej wypowiedział umowę najmu lokalu użytkowego położonego w S. przy ul. (...) ze skutkiem na dzień 31 maja 2013 roku i wezwał K. L. do opróżnienia lokalu i wydania go wynajmującemu oraz do zapłaty zadłużenia z tytułu najmu ww. lokalu. Poinformował, że na dzień 30 kwietnia 2013 roku zadłużenie wynosi 48 017,44 zł – należność główna oraz 3 399,85 zł odsetki ustawowe.

Pismem z dnia 8 maja 2013 roku skierowanym do K. L. Zakład Gospodarki Mieszkaniowej wypowiedział umowę najmu lokalu użytkowego położonego w S. przy ul. (...) ze skutkiem na dzień 31 maja 2013 roku i wezwał K. L. do opróżnienia lokalu i wydania go wynajmującemu oraz do zapłaty zadłużenia z tytułu najmu ww. lokalu. Poinformował, że na dzień 30 kwietnia 2013 roku zadłużenie wynosi 903,13 zł – należność główna oraz 102,77 zł odsetki ustawowe.

W dniu 7 czerwca 2013 roku sporządzono protokół zdawczo-odbiorczy lokalu użytkowego przy ul. (...).

Nakłady poniesione na lokal, związane z przygotowaniem projektu oraz wykonaniem remontu, przebudowy i adaptacji lokalu do nowej funkcji użytkowej wynoszą około 328 372 zł netto (około 400 614 zł brutto). Kwota ta stanowi wartość całości kosztów, jakie poniesiono na roboty remontowo-budowlano-instalacyjne oraz prace projektowe, umożliwiające uzyskanie pozwolenia na przebudowę lokalu.

W chwili zwrotu lokalu poczynione nakłady były nowe i nie były w żadnym stopniu zużyte.

W dniu 13 sierpnia 2013r. K. L. złożyła wniosek o zawezwanie do próby ugodowej i wezwał Zakład Gospodarki Mieszkaniowej sp. z o.o. w S. do zapłaty kwoty 240 000 zł z tytułu zwrotu nakładów poniesionych na lokal użytkowy w S. przy ul. (...). Na wyznaczonym posiedzeniu w dniu 17 października 2013r. nie doszło do zawarcia ugody.

Dokonując oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego Sąd I instancji uznał za wystarczającą opinię biegłego J. K., który określił wartość całości kosztów, jakie poniesiono na roboty remontowo-budowlano-inwestycyjne. W ocenie Sądu decydująca była w tym zakresie umowa stron, która nie odsyłała do rozliczenia po zakończeniu najmu wartości rynkowej nakładów, lecz wartości prac z uwzględnieniem stopnia ich zużycia. Z uwagi na powyższe opinia biegłego, który na podstawie oględzin oraz zeznań świadków i dokumentów określił wartość prac była wystarczająca do poczynienia ustaleń faktycznych. Opinia biegłego w swych zasadniczych konkluzjach nie była kwestionowana przez strony.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał powództwo za zasadne w zakresie kwoty 328372 złote. Bezsporne było to, że M. L., będący najemcą poczynił znaczne nakłady na lokal użytkowy w celu dostosowania go do prowadzenia w nim działalności gastronomicznej. Prowadzenie tego rodzaju działalności było warunkiem przetargu, natomiast lokal nie był przygotowany do prowadzenia w nim restauracji (wcześniej był tam sklep muzyczny). Powódka na mocy zawartej z bratem M. L. umowy cesji, jako jego następcą prawnym jest legitymowana do dochodzenia zwrotu wartości prac remontowo-modernizacyjnych (art. 509 kc). Dla oceny roszczeń powódki decydujące znaczenie ma zwarta umowa najmu.

W ocenie Sądu meriti, zebrany w sprawie materiał dowodowy w postaci dokumentów i zeznań świadków wskazuje na pełną akceptację wynajmującego na przeprowadzenie prac remontowo-modernizacyjnych. Wynajmujący, zastrzegając w umowie, że w lokalu użytkowym ma być prowadzona działalność gastronomiczna miał świadomość konieczności przeprowadzenia prac remontowo-modernizacyjnych lokalu, który nie był dotychczas użytkowany w ten sposób.

W § 6 ust. 4 strony ustaliły, że wartość prac remontowo-modernizacyjnych rozliczona zostanie po ustaniu najmu i uwzględnieniu stopnia zużycia. Strony zmodyfikowały przepisy o najmie regulujące zasady rozliczeń dokonanych nakładów po jego zakończeniu (art. 676 k.c.). Powołane postanowienia umowne uzależniają rozliczenie nakładów, poczynionych przez najemcę od zakończenia stosunku najmu, nie różnicują charakteru nakładów (czy są to nakłady konieczne czy też ulepszenia), odwołując się do pojęcia „wartości prac remontowo-modernizacyjnych”, która powinna uwzględniać stopień zużycia. Wartość tych prac stanowi kwotę około 328 372 zł. W chwili zwrotu lokalu poczynione nakłady nie były w żadnym stopniu zużyte. Najem zakończył się przed całkowitym zakończeniem prac remontowo-modernizacyjnych. Został sporządzony protokół zdawczo - odbiorczy.

Za niezasadny Sąd uznał zarzut przedawnienia podniesiony przez pozwanego. Stosownie do treści art. 677 k.c. roszczenia najemcy przeciwko wynajmującemu o zwrot nakładów na rzecz albo o zwrot nadpłaconego czynszu przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. Lokal został odebrany w dniu 7 czerwca 2013r., natomiast powódka wystąpiła z powództwem w dniu 31 maja 2014 r., czyli przed upływem terminu przedawnienia.

Ponad kwotę 328 372 zł Sąd Okręgowy uznał powództwo za niezasadne i oddalił je, jako nieudowodnione.

O odsetkach ustawowych Sąd meriti orzekł na podstawie art.481 § 1 k.c. i art.482 § 1 k.c. Sąd uznał, że w zakresie kwoty 240 000 zł, której dotyczyło zawezwanie do próby ugodowej, odsetki winny być zasądzone od dnia 17 października 2013r. (termin posiedzenia pojednawczego). Natomiast w zakresie kwoty 88372 zł, wobec braku wcześniejszego wezwania do zapłaty, odsetki zasądzono od dnia następnego po dniu doręczenia odpisu pozwu pozwanemu. W pozostałej części żądanie odsetek podlegało oddaleniu, jako nieuzasadnione.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. uwzględniając, że powódka wygrała w 95%. Na koszty procesu składało się wynagrodzenie pełnomocników stron w kwotach po 7217 zł. Kwota, którą pozwany powinien zwrócić powódce wynosi 6495,30 zł. O nieuiszczonych kosztach sądowych Sąd orzekł na podstawie art. 113 ust. 1

ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art.100 kpc. Koszty sądowe wynosiły łącznie 18800,16 zł, z tego, w 95 % (czyli w kwocie 17 860,15 zł) powinien je ponieść pozwany.

Wyrok Sądu Okręgowego zaskarżyła apelacja strona pozwana w części:

- zasądzającej od pozwanego na rzecz powódki kwotę 328.372,00 zł. z ustawowymi odsetkami (pkt I.1 lit. a-b. osnovy wyroku),

- zasądzającej od pozwanego (...) Sp. z o.o. na rzecz powódki kwotę 6.495,30 zł. tyt. zwrotu kosztów procesu (pkt I.3 osnovy wyroku) oraz

- nakazania pobrania od pozwanego (...) Sp. z o.o. na rzecz Skarbu Państwa kwoty 17.860, 15 zł. tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych (pkt I.4 osnovy wyroku)

Apelujący wniósł o :

1) zmianę wyroku w zaskarżonej części i oddalenie powództwa,

2) zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego (...) Sp. z o.o. kosztów procesu za obydwie instancje według norm przepisanych,

bądź o,

3) uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, przy uwzględnieniu kosztów dotychczasowego postępowania.

Zarzuty apelacyjne stanowią:

A. naruszenie prawa materialnego:

1) art. 677 K. c. poprzez uznanie zasadności roszczenia powódki o zwrot poniesionych na przedmiot umowy najmu wydatków remontowych i modernizacyjnych (nakłady) w sytuacji zgłoszenia przez powódkę skutecznego żądania po upływie roku od zwrotu najmowanych lokali wynajmującemu i nabycia po tym czasie prawa do nakładów;

2) art. 240 ust. 2 ustawy z dnia 21.08.1997 r, o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 1774) poprzez powierzenie, na wniosek dowodowy powódki, oszacowania wartości poniesionych przez nią na najmowane lokale wydatków remontowych i modernizacyjnych (nakłady) na przedmiot najmu (części składowe nieruchomości budynkowej) przez biegłego sądowego bez zażądania posiadania przez niego uprawnień rzeczoznawcy majątkowego w sytuacji, gdy ustawa dla takich czynności wymaga od biegłego uprawnień rzeczoznawcy, potwierdzonych stosownym wpisem na listę rzeczoznawców majątkowych;

3) art. 150 ust. 3 i art. 154 ust. 1 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami, poprzez przyjęcie dowodu z opinii biegłego sądowego szacującego poniesione przez powódkę nakłady na przedmiot najmu (części składowe nieruchomości budynkowej) metodą odtworzeniową, w sytuacji gdy dla potrzeb określenia wartości tych nakładów biegły, stosując podejście odtworzeniowe winien, zgodnie z umową najmu, w pełnym zakresie określić stopień zużycia lokali następującego po pracach remontowych i modernizacyjnych (nie tylko zużycia technicznego), czego biegły nie dokonał;

4) art. 65 § 1 i 2 K.c. poprzez błędną wykładnię oświadczeń woli powódki i pozwanego (...) Sp. z o.o. polegającą na uznaniu, że postanowienie zawarte w § 6 umów najmu z dnia 29.03.2011r., zgodnie z którym „wartość prac remontowych i modernizacyjnych" obejmowała również prace projektowe i inne usługi (w tym architekta) w sytuacji, gdy definicje prawne, dokumenty i zeznania świadków tego nie potwierdzają;

5) art. 6 Kodeksu cywilnego w zw. z art. 232 K.p.c. poprzez uznanie za udowodnione, okoliczności obciążających powódkę co do:

- wysokości poniesionych nakładów (wartość prac remontowych i modernizacyjnych) w sytuacji, gdy dowód z opinii biegłego sądowego obarczony jest wadą prawną w postaci braku metodologicznego ustalenia stopnia zużycia elementów składowych zmodernizowanej i wyremontowanej nieruchomości, czego nie może zastąpić uzupełniająca, ustna ocena biegłego oparta jedynie na dokonanych przez niego oglądzie rzeczy, a jednocześnie złożone, jako dowody do akt sprawy faktury i rachunki takiego zużycia nie podają;

- nabycia przez nią od M. L. wierzytelności tytułem nakładów poniesionych na najmowane lokale w dacie umożliwiającej skuteczne wystąpienie ze stosownym roszczeniem (termin z art. 677 K.c.), w sytuacji braku jakichkolwiek wiarygodnych przesłanek, że przedłożona do akt umowa cesji była zawarta w terminie w niej wskazanym;

B. naruszenie prawa procesowego:

1) art. 207 § 6 K.p.c. poprzez uwzględnienie nowego, kluczowego dla sprawy wniosku dowodowego powódki, w terminie objętym sądową prekluzją dowodową, w sytuacji nieprzedstawienia przez powódkę jakichkolwiek okoliczności wskazujących na niemożność przedłożenia dowodu w zakreślonym przez Sąd terminie, jak też niewskazania innych wyjątkowych okoliczności, które uzasadniałyby konieczność przedłożenia tego dowodu w późniejszym terminie;

2) art. 233 § 1 K.p.c. w zw. z art. 227 K.p.c. poprzez naruszenie przez Sąd granic swobodnej oceny materiału dowodowego, zgromadzonego w sprawie poprzez brak wszechstronnego rozważenia zeznań świadków i treści złożonych dowodów w kontekście uznania, że:

- cesja wierzytelności tytułem poniesionych nakładów dokonana pomiędzy powódką, a M. L. miała miejsce w dniu 29.03.2011 r. w sytuacji, gdy czynności tej we wskazanym dniu nie potwierdza żaden inny świadek (uprzednio strona), inny dokument, a zachowanie powódki i M. L. w okresie od tej daty do dnia 27.04.2016 r. przeczą, że taki przelew w tym dniu nastąpił,

- w latach 2011 - 2013 nie wystąpiło zużycie lokali po wykonaniu przez powódkę robót budowlanych, w sytuacji - o czym wiadomo chociażby z obserwacji i doświadczenia życiowego, gdy proces zużywania się rzeczy jest stały i nieunikniony, a jego bieg rozpoczyna się z momentem przekazania jej do eksploatacji (używania).

Sąd Apelacyjny dodatkowo ustalił:

Niezwłocznie po opuszczeniu lokalu przez powódkę strona pozwana oddała lokal w najem nowemu podmiotowi, który rozpoczął tam działalność gastronomiczną praktycznie bez żadnych nakładów. Lokal przejął on w standardzie, wykończeniu i funkcji pozostawionej przez powodów. (okoliczność bezsporna, wynikająca z ustaleń opinii biegłego k- 211 akt)

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja strony pozwanej okazała się niezasadna i podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

Na wstępie Sąd Apelacyjny wskazuje, że aprobuje i przyjmuje za własne ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy i czyni je podstawą własnego orzekania. Aprobuje także dokonaną przez Sąd meriti ocenę materiału dowodowego.

W pierwszej kolejności rozważenia wymagały zarzuty naruszenia prawa procesowego. Apelujący niezasadnie zarzuca uwzględnienie nowego, kluczowego dla sprawy wniosku dowodowego powódki o dopuszczenie dowodu z dokumentu w postaci umowy cesji wierzytelności z dnia 29 marca 2011 roku, w terminie objętym sądową prekluzją dowodową.

Odwołując się do dorobku judykatury na tle stosowania ograniczeń płynących z przepisu art. 207 § 6 k.p.c. Sąd Apelacyjny pragnie podkreślić, że zarówno przepis art. 207 § 6 k.p.c., jak i art. 217 § 2 k.p.c. wprost wskazują na możliwość uwzględnienia wniosków dowodowych, których strona nie zgłosiła z zachowaniem wymogów prekluzji dowodowej. Do takich okoliczności należy przede wszystkim brak winy strony, wyjątkowe okoliczności sprawy, a także taki stan postępowania, w którym uwzględnienie spóźnionych twierdzeń i dowodów nie spowoduje zwłoki w rozpoznaniu sprawy (na co powoływała się powódka- zapis w protokole rozprawy z dnia 27 kwietnia 2016 roku.). Ustawodawca dostrzega, że realizacja wymagania koncentracji dowodów nie może iść tak daleko, aby nakładać na strony obowiązek przewidzenia wszystkich możliwych wariantów przebiegu sprawy. W rezultacie o braku winy strony w zakresie powołania dowodów we właściwym czasie można mówić zwłaszcza wtedy, gdy potrzeba wykazania określonych faktów ujawniła się dopiero później. Chodzi tu o potrzebę powołania dowodów, która- mimo starannego prowadzenia sprawy przez strony- może pojawić się w toku dynamicznie przebiegającego procesu później, aniżeli w pozwie czy, odpowiednio, w odpowiedzi na pozew. O tym, czy zaistniała potrzeba późniejszego zgłoszenia wniosków dowodowych decydują okoliczności i uwarunkowania związane z tokiem konkretnej sprawy, a przepisy o prekluzji dowodowej nie mogą być stosowane w sposób formalistyczny kosztem możliwości merytorycznego rozpoznania sprawy. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 lipca 2008 r., sygn. akt III CSK 65/08, LEX nr 448045). Przy wykładni art. 207 § 6 k.p.c. nie można pominąć, że wszelkie ograniczenia praw procesowych strony, rzutujące na możliwość udowodnienia przez nią dochodzonego roszczenia czy kreowanej obrony, a w konsekwencji uzyskania wyroku sądowego, realizującego jej prawa podmiotowe, powinny być wykładane ściśle, jako wyjątki od ogólnej zasady wyrażonej w art. 217 § 1 k.p.c., zezwalającej na przedstawianie dowodów aż do zamknięcia rozprawy. (tak też Sąd Apelacyjny w Łodzi w sprawie I ACa 1476/15 oraz Sąd Apelacyjny w Warszawie w sprawie VI ACa 1056/15).

W rozpatrywanej sprawie umowa cesji złożona została dopiero w końcowym stadium procesu, po złożeniu przez pełnomocnika strony pozwanej pisma procesowego z dnia 18 sierpnia 2015 roku, w którym strona pozwana odniosła się do kwestii prawnych, w tym wskazała, że K. L. nie wstąpiła w najem obok dotychczasowego najemcy, lecz weszła w prawa i obowiązki, jako nowy samodzielny najemca. Kwestia ta nie była wcześniej jednoznacznie określona przez stronę pozwaną, która sama w powołanym piśmie procesowym wskazywała, że M. L. i ZGM nie rozwiązali łączących ich umów najmu, pozwany nie podpisał nigdy z M. L. dokumentu zdawczo-odbiorczego. Równie dobrze można więc bronić tezy o współnajmie powodów. Treść umów najmu, załączonych do akt nie była jednoznaczna. To pozwany winien zadbać o jednoznaczne określenie relacji prawnych z obojgiem powodów, zwłaszcza gdy podpisywał umowy z K. L.. Nie można w tej sytuacji czynić Sądowi meriti zarzutów, że dopuścił dowód z dokumentu - umowy cesji, złożonej w toku rozprawy w dniu 27 kwietnia 2016 roku, zwłaszcza że jej złożenie nie spowodowało opóźnienia w rozpoznaniu sprawy, zmierzało do udowodnienia przez powódkę zasadności roszczenia, podobnie jak i przesłuchanie M. L. w charakterze świadka, a nie strony.

Niezasadny okazał się także drugi z zarzutów naruszenia prawa procesowego – art. 223 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. Apelujący zarzuca naruszenie art. 227 k.p.c., który nie jest źródłem obowiązków ani uprawnień jurysdykcyjnych, lecz określa jedynie wolę ustawodawcy ograniczenia kręgu faktów, które mogą być przedmiotem dowodu w postępowaniu cywilnym (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 lutego 2001 r., III CKN 434/00, LEX nr 530599) . Określa co może być przedmiotem dowodu. Sąd ocenia czy dany fakt ma istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 227 k.p.c.), czy fakt ten wymaga udowodnienia (art. 228, 229 i 230 k.p.c.), czy dany środek dowodowy nie jest wykluczony (art. 246 i 247 k.p.c.), wreszcie czy okoliczność, na którą dowód został zgłoszony nie została już dostatecznie wyjaśniona (art. 217 § 2 k.p.c.).

Co do umowy cesji wierzytelności - przyjęcie jej, jako elementu ustaleń faktycznych, wynikało z argumentacji przedstawionej powyżej, Sąd był władny dokonać oceny tego dowodu i uczynił to- wbrew zarzutom apelującego – w sposób swobodny, a nie dowolny. Natomiast co do nieuwzględnienia stopnia zużycia nakładów, dokonanych w ramach robót modernizacyjnych w najmowanych lokalach, Sąd Okręgowy wskazał za biegłym, że w chwili zwrotu lokalu nakłady były praktycznie nowe, więc niezasadnym było odliczanie stopnia ich zużycia. Jak wskazał trafnie Sąd I instancji najem zakończył się praktycznie przed całkowitym zakończeniem prac remontowo-modernizacyjnych. Opinia biegłego w zasadniczych konkluzjach nie była kwestionowana przez strony. Biegły wypowiedział się

co tej okoliczności w toku rozprawy w dniu 22 stycznia 2016 roku –czas nagrania 00:07:18-00:08:50 w obecności pełnomocnika strony pozwanej. Powódka wniosła o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego na okoliczności wskazane w piśmie procesowym z dnia 27 maja 2015 roku k- 226 i wniosek ten został przez Sąd Okręgowy oddalony. Także apelujący oponował przeciwko jego uwzględnieniu, wywodząc teraz z tego tytułu zarzuty.

Niezasadne okazały się także zarzuty naruszenia prawa materialnego, zawarte w apelacji.

Apelujący bez uzasadnionych argumentów zarzuca naruszenie przez Sąd meriti art. 6 Kodeksu cywilnego w zw. z art. 232 K.p.c. poprzez uznanie za udowodnione okoliczności obciążających powódkę co do wysokości poniesionych nakładów oraz nabycia przez nią od M. L. wierzytelności tytułem nakładów, poniesionych na najmowane lokale i to w dacie umożliwiającej skuteczne wystąpienie ze stosownym rozszczeniem. Ta ostatnia kwestia była już poddana analizie wyżej, na kanwie badania zarzutów naruszenia prawa procesowego. Nadto w związku z treścią umów łączących obie strony i twierdzeń samego pozwanego o tym, że M. L. i pozwany ZGM nie rozwiązali umów najmu i nigdy nie doszło do podpisania z ich udziałem protokołu zdawczo-odbiorczego bronić można tezy o współnajmie lokali przez rodzeństwo L., zwłaszcza że także między nimi nie doszło do podpisania dokumentu zdawczo-odbiorczego.

Trudno w ramach tego zarzutu dostrzec wadę prawną w opinii biegłego J. K. (2) w postaci braku metodologicznego ustalenia stopnia zużycia elementów składowych zmodernizowanej i wyremontowanej nieruchomości. Kwestia także została już wyżej omówiona, natomiast biegły wskazywał w ramach wyjaśnień do opinii pisemnej, dlaczego nie uwzględnił stopnia zużycia poszczególnych remontowanych elementów lokali i wnioski ten nie był kwestionowany przez stronę pozwaną. Strony w umowach najmu istotnie założyły, że wartość prac remontowych i modernizacyjnych zostanie rozliczona z uwzględnieniem stopnia zużycia. Tyle, że nikt nie zakładał zakończenia czasu trwania tych umów jeszcze zanim zakończą się definitywnie wszystkie prace. Nie można pominąć okoliczności, że lokal został otwarty w styczniu 2010 roku jedynie warunkowo.

Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw do uwzględnienia zarzutów apelacyjnych, związanych z naruszeniem przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zdaniem apelującego Sąd Okręgowy dopuścił się naruszenia art. 240 ust. 2 i 150 ust. 3 oraz 154 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, bowiem powierzył oszacowanie wartości nakładów na lokale przez biegłego sądowego niebędącego rzeczoznawcą majątkowym, szacującym nieruchomości, a nadto przyjął wycenę dokonaną metodą odtworzeniową w dodatku z uwzględnieniem wartości prac projektowych.

Apelujący pomija zupełnie kwestię, że powołane przepisy odnoszą się do szacowania nieruchomości, na potrzeby rynku obrotu nieruchomościami oraz w innych prawem przewidzianych sytuacjach i nie odnoszą się do przedmiotu niniejszej sprawy. Metoda „odtworzeniowa” zastosowana przez biegłego J. K. (2) obejmowała de facto dokonanie analizy faktur złożonych przez powódkę, analizę pozostałych wydatków celowych i uzasadnionych z punktu widzenia określonego przez wynajmującego przeznaczenia lokalu i następnie ich zweryfikowanie, tak by oszacować wartość nakładów na podlegające najmowi lokale. Jak wskazał biegły ds. budownictwa (k-216 akt) ta oszacowana przez niego wartość odtworzeniowa jest wartością całości kosztów poniesionych na roboty remontowo-budowlano-instalacyjne oraz prace projektowe, umożliwiające uzyskanie pozwolenia na budowę. Natomiast wartość rynkowa tych nakładów jest pochodną wartości rynkowej nieruchomości i byłaby niższa od oszacowanej, gdyby lokal był wystawiony na sprzedaż. Z reguły przy sprzedaży lokalu nie udaje się odzyskać wartości nakładów na wykonane prace remontowo-modernizacyjne. Tyle, że z taką sytuacją nie mamy tu do czynienia. To nie jest metoda „odtworzeniowa”, którą przewiduje ustawa o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2016 poz. 2147) powołana przez apelującego dla szacowania nieruchomości w określonych sytuacjach.

Biegły ds. budownictwa wskazywał, że nie określa wartości rynkowej nakładów i ostatecznie Sąd I instancji uznał, że nie taka jest jego rola w procesie. Stąd zarzuty, dotyczące braku uprawnień w zakresie szacowania nieruchomości i niezastosowania metody odtworzeniowej, przewidzianej powołanymi przepisami o gospodarce nieruchomościami nie mają znaczenia dla oceny prawidłowości rozstrzygnięcia.

Nie można pominąć, co czyni apelujący, że powódka i jej brat dostosowali lokal ogromnym wysiłkiem do prowadzenia w sposób profesjonalny działalności gastronomicznej, znacznie podwyższając pierwotną rynkową wartość lokalu. Lokal zwiększył też powierzchnię użytkową o około 40m² w stosunku do powierzchni pierwotnej, co znacznie zwiększyło jego walory rynkowe. Walory techniczno-funkcjonalne lokalu mają istotny wpływ na jego wartość w razie sprzedaży czy najmu. Strona pozwana z tego w bardzo krótkim czasie zaczęła korzystać, pobierając odpowiednio skalkulowany czynsz najmu od kolejnego najemcy. Tego aspektu opinia biegłego nie uwzględnia.

Sąd Okręgowy zasadnie uwzględnił za opinią biegłego wartość prac projektowych. Nie ma wątpliwości, że koszty z nimi związane zostały poniesione i były konieczne, by sprostać wymaganiom wynajmującego co do profilu działalności, jaka miała być przez powodów prowadzona. Jak trafnie wskazał Sąd Okręgowy w chwili ogłoszenia przetargu lokal nie nadawał się na działalność gastronomiczną. Poprzedni najemca prowadził w nim sklep muzyczny. Warunki przetargu wskazywały, że nowy najemca przekształci lokal w lokal gastronomiczny. Wykonanie wszelkich instalacji i remontów koniecznych do prowadzenia lokalu gastronomicznego leżało po stronie najemcy wraz z uzyskaniem wszelkich pozwoleń i projektów. Pozwany miał świadomość wysokości kosztów takich prac. Z tego względu także kolejny zarzut apelacji nie jest zasadny.

Wreszcie nie było podstaw do uwzględnienia zarzutu naruszenia art 677 k.c. Poddając analizie treść tego przepisu Sąd Okręgowy zasadnie pokreślił, że lokal został odebrany w dniu 7 czerwca 2013r., co potwierdza protokół zdawczo-odbiorczy, natomiast powódka wystąpiła z pozwem w dniu 31 maja 2014 r. zatem przed upływem rocznego terminu przedawnienia. Umowa cesji nosi datę 29 marca 2011 roku.

W tych okolicznościach Sąd Okręgowy prawidłowo wywiódł, że postanowienia umowne uzależniały rozliczenie nakładów poczynionych przez najemcę od zakończenia stosunku najmu, nie różnicowały charakteru nakładów (czy są to nakłady konieczne czy też ulepszenia), nie ograniczały ich kwotowo odwołując się do pojęcia „wartości prac remontowo-modernizacyjnych”, która wynosi 328 372 zł. i została zasadnie zasądzona przez Sąd I instancji.

Konsekwencją oddalenia apelacji było obciążenie strony pozwanej kosztami zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym, wynoszącymi 10.800 złotych (art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. oraz § 2 pkt.7 w zw. z § 10 ust. 1 pkt. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 poz. 1800).