

***I.Sygn.akt Ca 137/13***

***II.WYROK***

***III.W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ***

***Dnia 9 kwietnia 2013r.***

***Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy***

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Anatol Gul

Sędziowie: SO Jerzy Dydo

SO Aleksandra Żurawska

***Protokolant: Alicja Marciniak***

po rozpoznaniu w dniu 9 kwietnia 2013r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa C. T.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W.

o zapłatę 30.000zł

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Wałbrzychu

z dnia 26 listopada 2012r., sygn. akt VIII C 565/11

***I oddala apelację;***

***II zasądza od powoda na rzecz strony pozwanej 1.200zł kosztów postępowania apelacyjnego.***

Sygn. akt II Ca 137/13

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem oddalono powództwo o zapłatę kwoty 30 000 zł tytułem nakładów poniesionych przez powoda w związku z najmem lokalu użytkowego oraz orzeczono o kosztach procesu, opierając rozstrzygnięcie o następujące ustalenia i oceny: - powód zawarł ze stroną pozwaną umowę najmu pomieszczenia po byłej kotłowni, z przeznaczeniem na sklep wielobranżowy; zgodnie z umową najemca miał na własny koszt dokonać adaptacji obiektu, a koszty te nie podlegały zwrotowi, zarówno w czasie trwania najmu, jak i po jego zakończeniu; wielkość nakładów dokonanych przez powoda wyniosła 7 549,95 zł; powód nie otrzymał zgody strony pozwanej na prowadzenie działalności w tym lokalu przez jego syna ani też na zbycie tego lokalu na swoją rzecz, wobec czego powód w dniu 17 stycznia 2011 r. wypowiedział umowę najmu. W ocenie sądu powództwo nie podlegało uwzględnieniu.

Zawierając umowę powód zrzekł się bowiem roszczeń w zakresie zwrotu nakładów poniesionych na prace adaptacyjne, co wynikało wprost z zawartej umowy, a ponadto, skoro strony czynią przedmiotem umowy lokal, który nie ma cech przydatności do umówionego użytku, oznacza to, że wyłączają funkcjonowanie w łączącym je stosunku najmu

przepisu art. 662 § 1 kc, który ma charakter względnie obowiązujący, w tym znaczeniu, że strony mogą pewne kwestie ukształtować odmiennie w treści łączącej ich umowy.

W apelacji powód zarzucił : 1. błąd w ustaleniach faktycznych polegający na uznaniu, że powodowi nie należy się zwrot nakładów poniesionych przez niego na obiekt strony pozwanej, gdy prawidłowa analiza materiału sprawy wnioski takie wykluczała; 2. naruszenie prawa materialnego, a to art. 662 § 1 kc w zw. z art. 353(1) kc, przez błędną ich wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, polegające na przyjęciu, że strony wyłączyły roszczenie powoda o zwrot nakładów, gdy tymczasem brak ekwiwalentnego świadczenia strony pozwanej w tym zakresie taką możliwość wykluczała; 3. naruszenie prawa procesowego, a to art. 322 kpc przez jego niezastosowanie i brak rozważenia przyznania powodowi odszkodowania w oparciu o ten przepis, z uwagi na trudności dowodowe w udowodnieniu żądania, gdy zasadność powództwa oraz fakt poniesienia przez powoda nakładów był bezsporny.

Wskazując na powyższe wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku przez uwzględnienie powództwa lub jego uchylenie i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Okręgowy zważył co następuje :

Apelacja nie podlega uwzględnieniu, a podniesione w niej zarzuty nie znajdują potwierdzenia w materiale dowodowym sprawy. Przyjmując ustalenia faktyczne sądu pierwszej instancji za swoje, Sąd Okręgowy podziela także ocenę prawną tego stanu faktycznego oraz wyciągnięte z tej oceny wnioski, co zwalnia z potrzeby przytaczania szeregu powołanych już wcześniej trafnych argumentów.

Tylko dodatkowo odnośnie twierdzeń apelacji należy wskazać na następujące kwestie: - zarzut naruszenia prawa materialnego przez błędne – według skarżącego - przyjęcie, że strony w łączącej je umowie mogły swobodnie wyłączyć zwrot nakładów dokonanych przez powoda na lokal strony pozwanej - przy braku ekwiwalentnego świadczenia drugiej strony - nie jest uprawniony, ponieważ podzielenie takiego stanowiska stałoby w sprzeczności z zasadą swobody umów określoną w przepisie art. 353(1) kc; z kolei przepis art. 662 § 1 kc ma charakter względnie obowiązujący w tym znaczeniu, że w umowie strony mogą pewne kwestie – w tym także odnośnie ekwiwalentności świadczeń - ukształtować odmiennie; strony w umowie ustaliły – co przecież było bezsporne – że koszty wszelkich robót adaptacyjnych ponosi najemca, czyli powód, które nie podlegały zwrotowi zarówno w czasie trwania umowy najmu, jak i po jej zakończeniu, czego powód nigdy w istocie nie kwestionował / k. 279 /; ponadto nie można pomijać, że powód za zgodą strony pozwanej nie uiszczał czynszu przez blisko rok czasu, a następnie uiszczał ten czynsz – po uwzględnieniu jego próśb - przy zastosowaniu niższych stawek niż stawki rynkowe, przy czym nigdy nie było mowy o tym, aby zwolnienie z czynszu czy też uiszczanie go przy zastosowaniu niższych stawek było ekwiwalentnym świadczeniem strony pozwanej do wysokości nakładów poczynionych przez powoda; - w świetle powyższych uwag nie ma żadnych uzasadnionych podstaw do podzielenia zarzutu apelacji odnośnie błędnego ustalenia stanu faktycznego, jak również zastosowania w niniejszej sprawie przepisu art. 322 kpc, skoro roszczenie powoda nie mogło być uznane za zasadne.

Z tych przyczyn apelacja jako pozbawiona podstaw podlegała oddaleniu / art. 385 kpc /, natomiast o kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 i 99 kpc w zw. z art. 391 § 1 kpc .