

UZASADNIENIE

Powodowie H. i B. W. domagali się zasądzenia od pozwanej E. C. na swoją rzecz kwoty 10.500,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 lutego 2021 do dnia zapłaty oraz kosztów procesu.

Roszczenie motywowali zawartą dnia 3 marca 2020 roku umową najmu lokalu nr (...) przy ul. (...) w G. z czynszem po 800 zł miesięcznie, a od dnia 20 maja 2020 roku faktem podpisania kolejnej umowy najmu tego lokalu z czynszem po 1.500,00 zł miesięcznie. W ocenie powodów woła stron ww. umowy z maja 2020 roku było zastąpienie nią umowy z marca 2020 roku. Pozwana płaciła czynsz do końca maja 2020 roku. Za czerwiec i lipiec 2020 roku nie zapłaciła czynszu stąd też wynajmujący umowę wypowiedział. Pozwana odmówiła powodowi pokwitowania umowy. Pozwana zajmowała ten loka do końca stycznia 2021. Z tych względów powodowie domagali się zapłaty czynszu najmu do dnia opuszczenia lokalu przez pozwaną to jest od czerwca 2020 roku do dnia 3 stycznia 2021 roku łącznie za 7 miesięcy pomnożone przez uzgodniony czynsz na 1500 zł miesięcznie daje kwotę 10.500,00 zł.

Nakazem zapłaty z dnia 15 października 2021 roku (sygn. akt I. Nc. 791/21) roszczenie w całości uwzględniono. Pozwana wniosła sprzeciw, zaskarżając go w całości. Zażądała oddalenia powództwa oraz zasądzenia na jej rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu wskazała, iż faktycznie strony zawarły umowę najmu ww. lokalu. Lokal ten był w złym stanie technicznym stąd też strony uzgodniły, że pozwana przeprowadzi remont na swój koszt, w zamian za co powodowie rozliczą koszty tego remontu w czynszu najmu. Pozwana podnosiła również zarzuty dotyczące stanu i wyposażenia wynajętego jej lokalu. Wskazała, że spełniła świadczenie – wyremontowała lokal i poniosła niezbędne, znaczne koszty tak, by lokal nadawał się do użytku, co powodowie akceptowali i zgodzili się na powyższe rozliczając koszty w czynszu.

Wyrokiem z dnia 25 stycznia 2022 roku Sąd Rejonowy w Olecku I. Wydział Cywilny zasądził od pozwanej E. C. na rzecz powodów H. W. i B. W. solidarnie kwotę 4.050,00 (cztery tysiące pięćdziesiąt) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie, liczonymi od tej kwoty od dnia 1 lutego 2021 roku do dnia zapłaty, oddalił powództwo w pozostałym zakresie oraz rozstrzygnął o kosztach procesu.

Sąd ten ustalił, iż:

w dniu 3 marca 2020 roku powód B. W. zawarł z pozwaną E. C. umowę najmu lokalu przy ul. (...) w G.. Umowa została zawarta na okres do 3 stycznia 2021 roku. Czynsz oznaczono na 600,00 zł miesięcznie (sąd rejonowy błędnie bowiem czynsz ustalono na 800 zł miesięcznie- § 3 umowy k.12) .

Z kolei dnia 20 maja 2020 roku ww. osoby podpisały kolejną umowę dotyczącą najmu tego lokalu z czynszem 1500,00 zł miesięcznie. Czynsz miał być płatny na rachunek bankowy wynajmującego do 1 każdego miesiąca. W umowie wskazano, że najemca nie wnosi zastrzeżeń do stanu technicznego lokalu. Wskazano, że koszty i świadczenia związane z eksploatacją lokalu mieszkalnego przez czas trwania umowy ponosić będzie najemca. Umowę zawarto na czas oznaczony do 20 maja 2021 roku. Przewidziano możliwość wypowiedzenia umowy przez każdą ze stron z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia. Zastrzeżono, że wszelkie adaptacje i ulepszenia przedmiotu najmu wymagają pisemnej zgody wynajmującego a nadto, że wszelkie zmiany lub uzupełnienia umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej w postaci aneksu.

Za miesiące czerwiec i lipiec 2020 roku powód wystawił faktury po 1.500,00 zł za miesiąc. Pozwana od czerwca 2020 roku nie płaciła czynszu. Dnia 3 stycznia 2021 roku opuściła lokal.

Pismem z dnia 21 lipca 2020 roku powódka złożyła oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu z terminem wypowiedzenia na 21 sierpnia 2021 roku. Na piśmie widnieje adnotacja powódki, że pozwana nie podpisała przedstawionego jej wypowiedzenia. Powodowie odprowadzali zaliczki na podatek z tytułu dochodów z najmu (PIT

28). Pismem z dnia powodowie wezwali pozwaną do zapłaty 10.500,00 zł zaległości z tytułu czynszu i odszkodowania za bezumowne korzystanie z ww. lokalu.

Ustalając powyższy stan faktyczny Sąd oparł się na zaoferowanych dowodach.

Sąd rejonowy pominął wnioskowany przez powodów w pozwie dowód z zeznań świadków. Dowód taki w kontekście przedstawionych twierdzeń pozwu oraz dokumentów uznał za zbyteczny dla zobrazowania łączących strony stosunków prawnych, na podstawie których wywodzone było roszczenie. Z uwagi na stanowisko strony pozwanej nie stanowiło sporu w niniejszej sprawie pomiędzy stronami, że w istocie lokal ten został - pomimo złożenia podpisu pod umową tylko przez jedną z osób występujących po stronie powodowej – wynajęty pozwanej przez oboje powodów właśnie. Nie stanowiło również sporu związanie stron umową z maja 2020 roku jako zastępującą umowę z marca 2020 roku. Dowód ten sąd ocenił jako zbyteczny dla rozstrzygnięcia sprawy.

Z kolei za pominięciem wnioskowanego przez pozwaną dowodu z zeznań świadków przemawiały te same względy, co przedstawione wyżej jak również stanowisko pozwanej, która wskazywała, że istotnie czynszu ani innych należności w okresie wskazanym w pozwie nie uiszczała. W samej umowie z kolei zastrzeżono, że wszelkie zmiany i adaptacje wymagają pisemnej zgody wynajmującego. Podobnie wszelkie zmiany lub uzupełnienia umowy wymagały, dla swej ważności pisemnego aneksu. Takiego dokumentu strona pozwana nie przedstawiła, ani też nie wskazywała, aby takim dysponowała jedynie strona powodowa. Skoro tak to zdaniem sądu nie było podstaw do przyjmowania, aby doszło do zmiany sposobu świadczenia najemcy w ramach czynszu. Pozwana nie przedstawiła w żadnym zakresie i w żadnej formie ewentualnego oświadczenia o potrąceniu kwoty wydatkowanej na ewentualny remont czy przystosowanie lokalu do jej działalności (niewątpliwie przystosowanie to synonim adaptacji – wskazanej w umowie), stąd też zbytecznym było przesłuchiwanie świadków na okoliczność sposobu płatności i wysokości czynszu, które strony wyraźnie oznaczyły w umowie.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd rejonowy zważył iż:

nie ma żadnych wątpliwości co do tego, że strony związane były stosunkiem najmu wskazanego w pozwie lokalu. Nie budziło wątpliwości stron również i to, że obowiązywał ich dokument podpisany w maju 2020 roku, który zastąpił wcześniejszą umowę z marca tegoż roku. Poza sporem było również i to, że pozwana nie płaciła za najem lokalu od czerwca 2020 roku. Pozwana nie kwestionowała również wypowiedzenia jej umowy najmu jak to wskazywali powodowie.

Zgodnie z art. 659 § 1 k.c. w zw. z art. 680 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy lokal do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

Zgodnie zaś z art. 669. § 1 k.c. najemca obowiązany jest uiszczać czynsz w terminie umówionym.

Pozwana jako najemca była obowiązkiem płacić czynsz, którego wysokość została w umowie wskazana. W tejsze umowie strony zastrzegły również, pod rygorem nieważności, że zmiana umowy może nastąpić jedynie w formie pisemnej - aneksu do umowy. Powyższe dotyczy również i sposobu jak i formy płatności czynszu.

Pozwana nie wносиła również o rozliczenie dokonanych na lokal nakładów po zakończeniu umowy najmu (art. 676 k.c.) ale wyraźnie wskazywała na spełnienie świadczenia w ramach czynszu poprzez wykonane remonty i ulepszenia. Na wykonanie tych, pomimo zawarcia w umowie określonego wymogu, nie przedstawiła jednak pisemnej zgody wynajmującego. Nie wskazywała również na dokonanie potrącenia poniesionych nakładów z żądaniem powodów, ani nawet nie podniosła w tym zakresie zarzutu procesowego. Uzasadnienie sprzeciwu wyraźnie odnosi się w tym zakresie do ustaleń dotyczących rozliczenia remontu w ramach rozliczenia czynszu. Twierdzenia te stoją zaś w sprzeczności w treścią umowy.

Dowodzenie poprzez dowód z zeznań świadków na zmianę sposobu rozliczania czy też istnienie zgody powodów na takie rozliczenia stoi zaś w sprzeczności z wynikającym z art. 74 § 1 i 2 k.c. (co do zmiany umowy w zakresie sposobu rozliczania czynszu) zakazem dowodowym. W tym zakresie również w kontekście brzmienia art. 247 k.p.c. Sąd rejonowy nie uznał przeprowadzanie tego dowodu za konieczne dla rozstrzygnięcia sprawy, choć w tym przypadku przepisy nie przewidują wymogu formy pisemnej dla umowy najmu pod rygorem nieważności. Niemniej jednak jak wskazano wyżej same strony dla zmiany umowy, w tym jak należy wносить i co do zmiany wysokości i sposobu płatności czynszu, zastrzegły formę pisemną pod rygorem nieważności.

Nie zgłoszono również wniosku o dopuszczenia dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy co do wartości nakładów na remont lokalu co utwierdza w przekonaniu, że nawet dopuszczając dowód z zeznań świadków w tym zakresie, samo ich przesłuchanie nie dało by odpowiedzi na pytanie, czy nakłady te mogły skosztować zgłoszone w pozwie żądanie. I w tym kontekście dowód ten z zeznań świadków jawił się jako zbędny. Nie ulega też zdaniem sądu wątpliwości, że umowa najmu wypowiedziana została ze skutkiem na 21 sierpnia 2020 roku.

Sąd rejonowy podkreślił, że żądanie zasądzenia wskazanej w pozwie kwoty dotyczy czynszu należnego za lokal, a pozew został wniesiony przez profesjonalnego pełnomocnika. W tej sytuacji Sąd nie może samodzielnie wychodzić ponad żądanie (art. 321 § 1 k.p.c.) i orzekać również wbrew klarownym żądaniom strony o świadczeniu innym niż czynsz, które w danych okolicznościach mogło by przysługiwać powodowi, po wypowiedzeniu umowy najmu. Tym bardziej, że rozróżnienie tych świadczeń (czynszu i odszkodowania za bezumowne korzystanie z rzeczy) nie było dla pełnomocnika powodów problematyczne.

Sąd przyjął zatem, że czynsz należał się powodowi za okres od podpisania umowy do dnia jej wypowiedzenia. W tym przypadku, zgodnie z twierdzeniami pozwu od czerwca 2020 roku do dnia 21 sierpnia 2020 roku. Stąd też uwzględnił roszczenie powodów do kwoty 4.050,00 zł (2 x 1500,00 zł [pełne miesiące czerwiec i lipiec 2020 roku oraz za 21 dni sierpnia 2020 roku: 1500,00 zł/30 dni x 21 dni]), o odsetkach orzekając na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. za opóźnienie od daty wskazanej w pozwie.

W pozostałym zakresie Sąd rejonowy powództwo oddalił (pkt II wyroku), albowiem od dnia 22 sierpnia 2020 roku powodowi czynsz się nie należał, a ewentualnie odszkodowanie za bezumowne korzystanie przez pozwaną z lokalu, a z treści pozwu nie wynika, alby powodowie domagali się zasądzenia na ich rzecz takiego świadczenia.

O kosztach procesu Sąd rejonowy orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. obciążając strony stosunkowo kosztami, odpowiednio do wyniku sprawy tj. wygranej w 38 % a przegranej powodów w 62 %.

Apelację od wyroku sądu rejonowego wywiodła pozwana zaskarżając wyrok w części w części tj. w pkt I.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła naruszenie przepisów prawa procesowego, mające istotny wpływ na treść rozstrzygnięcia, a mianowicie art. 227 kpc poprzez oddalenie wniosków pozwanej o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadków i przesłuchania stron, podczas gdy przedmiotem tych dowodów były fakty mające istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy.

Wskazując na powyższe zarzuty wniosła o:

1. uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi I instancji.
2. zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty. Uzasadniając zarzut apelacyjny pozwana podniosła, iż nie zgadza się z rozstrzygnięciem Sądu I instancji w zaskarżonej części. Wskazała, że Sąd Rejonowy w Olecku bezzasadnie oddalił wnioski strony pozwanej o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków i z przesłuchania stron celem stwierdzenia faktów w zakresie stosunków łączących powodów z pozwaną, ustaleń stron, remontów dokonanych przez pozwaną w wynajmowanym lokalu, ich zakresu i kosztów, spełnienia świadczenia, braku utrzymania przez powodów wynajmowanego lokalu w należytym stanie.

Zaznaczyła, iż faktycznie strony łączyła umowa najmu lokalu położonego w G. przy ul. (...), z tym, że ustalenia stron przedstawiały się odmiennie od tych zaprezentowanych w pozwie, albowiem w ramach czynszu najmu pozwana wyremontowała lokal i dostosowała go do potrzeb prowadzonej działalności gospodarczej, na co powodowie wyrazili zgodę. Celem zawnioskowanych dowodów było wykazanie ustaleń stron, prac remontowanych dokonanych przez pozwaną w wynajmowanym lokalu i ich kosztów - które obejmowały żadaną w pozwie kwotę, a tym samym, wykazanie, że pozwana spełniła świadczenie. Sąd jednak nie dopuścił do wykazania tych okoliczności, mających istotne znaczenia z punktu widzenia zasadności powództwa. Tym samym Sąd rejonowy dopuścił się naruszenia przepisu art. art. 227k.p.c. bowiem wskazany dowód z zeznań świadków, jak też z przesłuchania stron dotyczyć miał faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Sąd błędnie jednak uznał, że nie mają one takiego charakteru. Na dalszym etapie postępowania, gdyby zaszła taka potrzeba mógłby zostać dopuszczony dowodu z opinii biegłego, niemniej istotnym w sprawie było wykazanie faktu, w jaki sposób strony ustaliły rozliczenie remontu i zapłatę czynszu.

Finalnie skarżąca podniosła, iż zgłoszone zostało zastrzeżenie do protokołu o uchybieniu przez Sąd przepisom postępowania przy oddaleniu zgłoszonych przez nią wniosków dowodowych.

Sąd Okręgowy zważył co następuje :

Apelację uznać należało za zasadną.

Na wstępie podnieść należy, że trafnie skarżąca podniosła, iż zgłosiła zastrzeżenie do protokołu w przedmiocie oddalonych wniosków dotyczących dowodu z przesłuchania świadków i stron – co znajduje odzwierciedlenie w treści protokołu (k.72v.). Zatem zarzut dotyczący uchybienia przepisom postępowania mógł zostać skutecznie podniesiony na etapie postępowania odwoławczego.

Przechodząc do oceny zarzutów apelacyjnych wskazać należy, iż sąd dokonując analizy łączącego strony stosunku prawnego nie przydał należytej wagi zapisom i wnioskowi wynikającym z poszczególnych tj dwu różnych umów, które w swej treści także dość istotnie się różniły. O ile bowiem w drugiej z umów zawarto wyraźny zapis (§ 7), że „wszelkie adaptacje i ulepszenia przedmiotu wynajmu wymagają pisemnej zgody wynajmującego” o tyle w pierwszej z umów takiego zapisu brak. Podobnie w pierwszej z umów (z dnia 3.03.2020r) nie zastrzeżono formy pisemnej dla zmian umowy i jej uzupełnień jak to uczyniono w § 8 drugiej umowy (z dnia 20 maja 2020r). W takiej sytuacji do ponoszonych nakładów na lokal miał by zastosowanie kodeks cywilny, o ile strony umowy nie postanowiły inaczej w drodze umowy. Analiza stanu faktycznego w kontekście twierdzeń stron i zapisów umów prowadzi jednak do wniosku, że były między stronami czynione ustalenia dotyczące remontu lokalu, która to kwestia nie została wyjaśniona. Wskazać należy, iż strona powodowa już w pozwie powoływała się na ustalenie niższego czynszu w związku z koniecznością adaptacji lokalu do prowadzenia działalności gospodarczej. Rzeczą sądu zatem było ustalenie jaka dokładnie była treść umowy między stronami tak w zakresie rodzaju i ilości nakładów jak i sposobu ich rozliczenia.

Podkreślić należy że wedle art. 676 kodeksu cywilnego, jeżeli najemca ulepszył rzecz najętą, wynajmujący, w braku odmiennej umowy, może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego. Strony mogą zatem między sobą inaczej uregulować w umowie najmu kwestie dotyczące nakładów. Jeśli tego nie uczynią, wówczas o ich prawach i obowiązkach w zakresie roszczeń o zwrot wartości nakładów decydować będą przepisy k.c.,.

Przywołany przepis art. 676 k.c. ma istotne znaczenie gdyż dotyka on istotnego ekonomicznie, a przy tym często konfliktogennego zagadnienia wzajemnych rozliczeń stron po ustaniu łączącego ich stosunku prawnego. Spory dotyczące omawianego zagadnienia nasilają się zwłaszcza wówczas, gdy przedmiot najmu w momencie wydania go najemcy znajdował się w stanie oczywiście nieprzydatnym do umówionego użytku (w rozumieniu art. 662 § 1 k.c.), czego świadome były obie strony transakcji.

W takiej sytuacji najęty lokal (w tym przypadku użytkowy) - aby mógł być wykorzystywany w sposób zgodny z umową - z reguły wymaga wykonania szeregu dodatkowych prac, mających na celu przystosowanie go do wykorzystania w sposób określony w umowie najmu, a nierzadko - nawet wyraźne podniesienie jego standardu. Prace takie nierzadko

są wykonywane przez najemców, a przy tym często wykraczają nie tylko poza ramy drobnych nakładów obciążających najemcę (w rozumieniu art. 662 § 2 k.c., a w odniesieniu do lokalu także - art. 681 k.c.), ale i poza montaż w lokalu dodatkowych urządzeń takich jak oświetlenie, gaz, telefon itd. (o których mowa w art. 684 K.c.), przez co wiążą się z koniecznością poniesienia znacznych dodatkowych kosztów. Są one szczególnie wysokie, jeśli dotyczą wykończenia i remontu całego lokalu. W konsekwencji najemcy oczekują rekompensaty za wykonane przez siebie prace adaptacyjne. Kwestia zasad rozliczania nakładów na przedmiot umowy najmu może być w pierwszym rzędzie uregulowana przez strony w treści zawieranej przez nie umowy. Jak bowiem wynika z orzecznictwa Sądu Najwyższego (por. np. wyrok SN z 26 czerwca 2008 roku, sygn. akt II CSK 69/08, a także np. wyrok SN z 22 kwietnia 1999 roku, sygn. akt II CKN 296/98), przywołany przepis art. 676 K.c. ma niewątpliwie charakter dyspozytywny (względnie obowiązujący).

Oznacza to, że powyższe ustawowe uregulowanie wchodzi w grę jedynie wówczas, gdy strony nie umówiły się inaczej. Co więcej, w orzecznictwie i w doktrynie obecne jest stanowisko, że przepisami dyspozytywnymi są także np. art. 662 § 1 K.c. nakładający na wynajmującego powinność wydania rzeczy w stanie przydatnym do umówionego użytku oraz utrzymywania jej w takim stanie przez czas trwania najmu, art. 662 § 2 k.c., zgodnie z którym drobne nakłady połączone ze zwykłym użytkowaniem rzeczy obciążają najemcę, jak i art. 663 k.c. nakładający na wynajmującego obowiązek dokonywania (na własny koszt) napraw rzeczy najętej obciążających wedle k.c. wynajmującego, a bez których rzecz nie jest przydatna do umówionego użytku (por. wyrok SA w Białymstoku z 27 czerwca 2013 r., sygn. akt I ACa 266/13, wyrok SN z 12 stycznia 2012 r., sygn. akt II CSK 283/11, wyrok SN z 12 listopada 1982 r., sygn. akt III CRN 269/82, wyrok SN z 26 czerwca 2008 r., II CSK 69/08, wyrok SA w Warszawie z 16 marca 2011 r., sygn. akt VI ACa852/10,)

Strony mogą więc w umowie uregulować szereg wymienionych wyżej kwestii w sposób odmienny, niżli przewiduje to kodeks cywilny tj. uregulować tryb postępowania i zasady rozliczania kosztów poniesionych w związku z nakładami na rzecz najętą. Prezentowane jest nawet daleko idące stanowisko, że strony mogą wręcz w ogóle wyłączyć zastosowanie art. 662 § 1 k.c., przerzucając w kontrakcie na najemcę obowiązek i koszty dostosowania najętej rzeczy do umówionego użytku (por. np. wyrok SA w Warszawie z 16 marca 2011 r., sygn. akt VI ACa 852/10, wyrok SN z 12 stycznia 2012 r., sygn. akt II CSK 283/11, odmiennie jednak co do kwestii zwrotu kosztów SN w wyroku z 19 listopada 2003 r., sygn. akt V CK 457/02).

W szczególności można umówić się, że po wygaśnięciu najmu nakłady dokonane przez najemcę przypadną wynajmującemu, a najemca nie uzyska zwrotu wartości nakładów koniecznych po ich amortyzacji, co dzieje się zwłaszcza wtedy, gdy umówiony czynsz jest niższy od wynikającego z aktualnych stawek rynkowych (por. wyrok SN z 12 listopada 1982 r., sygn. akt III CRN 269/82) lub że wartość nakładów koniecznych i ulepszeń dokonanych przez najemcę zostanie zwrócona przez wynajmującego poprzez sukcesywne potrącenia z czynszu (por. wyrok SN z 7 kwietnia 2005 r., sygn. akt II CK 565/04).

Oczywiście umowa najmu podlega - podobnie jak i inne kontrakty - ocenie również przez pryzmat zasad współzycia społecznego (art. 353¹ k.c.). Dotyczy to w szczególności uregulowań odnoszących się do nakładów, z tym jednak zastrzeżeniem, że z zasady swobody umów zasadniczo wynika m.in. przyzwolenie na faktyczną nierówność stron umowy. Stąd zawarta przez strony umowa, prowadząca do faktycznej ich nierówności, jedynie wyjątkowo może być uznana za przekraczającą zasady swobody kontraktowej.

Zgłoszone przez stronę pozwaną wnioski dowodowe służyły wyjaśnieniu powyższej kwestii. Jak podniosła pozwana w sprzeciwie – jej nakłady na lokal miały być rozliczone w czynszu i skoro taka była umowa stron to nie musiała ona podnosić zarzutu potrącenia swojej wierzytelności jak to przyjął sąd rejonowy. Jak to wyżej wskazano w pierwszej z umów (podczas trwania której najprawdopodobniej dokonano nakładów – brak ustaleń sądu uniemożliwia kategorię ocenę) nie było zapisu o potrzebie uzyskania pisemnej zgody wynajmującego na adaptację i ulepszenia, który to zapis zawarto w § 7 drugiej umowy. Pozwana dokonując nakładów mogła więc uzyskać zgodę ustną lub nawet przed zawarciem umowy ustalić z powodami warunki adaptacji lokalu lecz kwestia ta wymaga wyjaśnienia. W tej sytuacji ustalenie sądu rejonowego, że twierdzenia pozwanej stoją w sprzeczności z umową są błędne, bowiem umowa (pierwsza) nie zawierała żadnych ustaleń stron w zakresie remontów, adaptacji czy przystosowań jak i rozliczeń z tego

tytułu. Błędnie także sąd przyjął, że zachodzi przypadek zakazu dowodzenia wynikający z art. 74 kc. Jak to już wyżej wskazano pierwsza z umów (k.12-13) nie zawierała także wymogu stosowania formy pisemnej dla zmian i uzupełnień umowy w związku z czym zakaz taki nie obowiązywał i sąd mógł, a nawet powinien przeprowadzić postępowanie dowodowe. Także na wyrost jest ocena sądu sprowadzająca się do wyciągania wniosków jakie wypływały będą z zeznań świadków – przed przeprowadzeniem tego dowodu. Brak wniosku o powołanie biegłego nie zwalnia sądu z dopuszczenia tego dowodu z urzędu jeżeli dla rozstrzygnięcia sprawy byłoby to niezbędne, nawet w sytuacji gdy strona jest reprezentowana przez fachowego pełnomocnika. Jak wskazuje w kom. do art. 278 kpc, A. M. „dowód z opinii biegłego ze względu na jej składnik w postaci wiadomości specjalnych jest dowodem tego rodzaju, że nie może być zastąpiony inną czynnością dowodową. Jeżeli więc, zgodnie z art. 278 § 1 kpc – sąd może uzyskać wiadomości specjalne wyłącznie na skutek skorzystania z opinii biegłego dopuszcza się naruszenia tego przepisu w związku z art. 232 kpc, z urzędu nie przeprowadzając dowodu z opinii biegłego. W razie braku odpowiedniej inicjatywy dowodowej strony dopuszczenie w takiej sytuacji dowodów z urzędu, stanowi jedyny sposób przeciwdziałania niebezpieczeństwu oczywiście nieprawidłowego rozstrzygnięcia sprawy (post. SN z 8.9.2016 r., II CSK 836/15). Podobnie Sąd Najwyższy w spr. IV CSK 450/13; ., III CSK 293/12, i wielu innych.

Podsumowując zatem wskazać należy, iż sąd rejonowy winien przeprowadzić w całości postępowanie dowodowe ustalając stan wynajętego lokalu, treść umowy stron w zakresie rodzaju i ilości nakładów, fakt poczynienia tych nakładów, ich rodzaj i zakres oraz sposób i termin ich rozliczenia, a w razie potrzeby przy braku inicjatywy stron po dopuszczeniu nawet z urzędu dowodu z opinii biegłego rozstrzygnąć o zgłoszonych żądaniach.

Ponieważ rozstrzygnięcie sprawy wymaga przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości zaskrzony wyrok na podstawie art. 386 § 4 należało uchylić i sprawę przekazać do ponownego rozpoznania w tym samym składzie (§ 5) sądowi rejonowemu pozostawiając temu sądowi rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej (art. 108 § 2 kpc).

SSO Cezary Olszewski