

Sygn. akt I ACa 576/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 września 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Mirosława Gołuńska (spr.)
Sędziowie:	SSA Marta Sawicka SSA Wiesława Kaźmierska
Protokolant:	st.sekr.sądowy Beata Waclawik

po rozpoznaniu w dniu 10 września 2015 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa T. R.

przeciwko Szpitalowi (...) w Ś. spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w Ś.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 16 lutego 2015 r., sygn. akt VIII GC 178/12

I. oddala apelację,

II. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

SSA W. Kaźmierska SSA M. Gołuńska SSA M. Sawicka

Sygn akt I A Ca 576/15

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 29 maja 2012 r. powód T. R. wniósł o zasądzenie od pozwanego Szpitala (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ś. kwoty 188 074,63 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 18 sierpnia 2010 roku oraz kosztami procesu.

W uzasadnieniu podał, że od września 2000 r. do grudnia 2010 r. świadczył na rzecz pozwanego usługi polegające na wykonywaniu specjalistycznych badań laboratoryjnych w zakresie diagnostyki laboratoryjnej. Usługi te były realizowane w pomieszczeniach wynajmowanych od pozwanego, które zostały zaadoptowane na potrzeby

laboratorium . Decyzją z 25 sierpnia 2005 r. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Ś. ,po przeprowadzeniu kontroli, zobowiązał powoda do przeprowadzenia określonych prac remontowych i adaptacyjnych .Powód próbował uzyskać od pozwanego zgodę na prace remontowe, który jednak nie reagował. Dopiero na początku 2008 r. powód uzyskał zapewnienie od pozwanego o kontynuacji współpracy i przystąpił wówczas do realizacji prac zgodnie z zaleceniami PPIS. Koszt remontu wyniósł 188 074,63 zł. Pozwany nie dotrzymał jednak postanowień i wypowiedział powodowi umowę najmu . W tym stanie rzeczy powód ,na postawie art. 662 § 1 k.c., art. 663 k.c. oraz art. 666 § 2 k.c., domaga się zwrotu poniesionych nakładów.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda kosztów procesu.

Przyznał, że wynajmowanych od niego pomieszczeniach powód świadczył dla niego usługi laboratoryjne. Podkreślił, że powód zawierając umowę znał przedmiot dzierżawy ,nie zgłaszał do niego żadnych zastrzeżeń , nadto zrzekł się wszelkich roszczeń z tytułu wad fizycznych istniejących w dniu podpisania umowy lub mogących ujawnić się w przyszłości. Oświadczenie to było aktualne przy zawierania aneksów do umowy. Skoro powód zawierając umowę najmu w 2008 r. powód nie zgłosił zastrzeżeń to jest równoznaczne z oświadczeniem, że przedmiot najmu nadaje się do umówionego użytku. Pozwany zaprzeczył by wszystkie poniesione przez powoda nakłady były niezbędne. Oświadczył , że nie wyrażał zgody na dokonanie przez powoda remontu , a już na pewno nie zgadzał się by zrobić go na jego koszt ,a zgodnie z § 8 umowy powód nie mógł bez jego zgody wykonać jakichkolwiek napraw powyżej kwoty 1 000 złotych. Wszystkie wykonane przez powoda nakłady poczynione zostały na jego ryzyko. Pozwany zaprzeczył by przed podpisaniem umowy z 2 czerwca 2008 r. zapewniał powoda, że umowa najmu będzie obowiązywać 5 lat. Powodowi odmówiono zgody na pokrycie kosztów remontu pomieszczeń laboratorium gdyż z punktu widzenia ekonomicznego bardziej opłacalnym było dla szpitala stworzenie własnego laboratorium. Pozwany zarzucił też , że ceny powoda za badania laboratoryjne dla pozwanego szpitala były wyższe od ceny dla innych podmiotów. Pozwany stanął też na stanowisku, że utrzymanie rzeczy w stanie przydatnym do umówionego użytku nie wymagało przeprowadzenia wszystkich prac, na które powód załączył faktury i rachunki. Z ostrożności procesowej pozwany zarzucił, iż szacując wartość nakładów powód nie uwzględnił stopnia zużycia w chwili opuszczenia zajmowanych pomieszczeń. Według pozwanego wartość poniesionych nakładów została skompensowana z jednej strony niskim czynszem jaki powód płacił pozwanemu ,a z drugiej wysokimi stawkami za usługi laboratoryjne.

Wyrokiem z dnia 16 lutego 2015r. Sąd Okręgowy w Szczecinie :

zasądził od pozwanego Szpitala (...) w (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ś. na rzecz powoda T. R. kwotę 69 100 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 18 sierpnia 2010 roku (pkt I.), oddalił powództwo w pozostałym zakresie (pkt II.) oraz orzekł o stosunkowym rozdzieleniu kosztów procesu ustalając, że powód wygrał niniejszy proces w 33 % a pozwany w 67 % i stosownie do wyniku tego procesu szczegółowe rozliczenie kosztów procesu pozostawia referendarzowi sądowemu (pkt III.).

Orzeczenie tej treści zostało oparte na następujących ustaleniach : 1 maja 2001 r. powód zawarł z Szpitalem (...)spółką z o.o. w Ś. (poprzednio Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej Szpitalem (...)) umowę dzierżawy pomieszczeń w budynku przy ul. (...) w Ś. .Prowadził w nich laboratorium diagnostyczne świadcząc usługi polegające na wykonywaniu specjalistycznych badań laboratoryjnych, między innymi na rzecz pozwanego szpitala. Czynsz dzierżawny strony ustaliły na kwotę 1 641,50 zł w tym podatek VAT. Powód jako dzierżawca zobowiązał się do ponoszenia dodatkowo : opłat z tytułu co, wywozu nieczystości stałych, energii elektrycznej, zużycia wody zimnej i ścieków, zużycia wody ciepłej i ścieków (§ 2). Powód oświadczył, że przedmiot dzierżawy i jego stan jest mu dokładnie znany , zrzekł się wszelkich roszczeń z tytułu wad fizycznych istniejących w dniu podpisania umowy lub mogących ujawnić się w przyszłości (§ 5). Umowa została zawarta na okres od 1 kwietnia 2001 r. do 31 grudnia 2001 r. W jej § 8 strony postanowiły, że powód może bez zgody pozwanego dokonywać jakichkolwiek przeróbek i innych prac budowlanych w przedmiocie dzierżawy do kwoty 1 000 zł. Niezbędne prace budowlane, remonty i przeróbki powyżej kwoty 1 000 zł mogły być wykonane po uzgodnieniu przez strony i miały obciążać powoda jako dzierżawcę i pozwanego jak wydzierżawiającego. Kolejnymi aneksami strony zmieniały jedynie czas trwania umowy. Ostatni aneks przedłużał okres obowiązywania umowy do 21 grudnia 2007 r. Nieruchomość, która była przedmiotem dzierżawy stanowi

własność Miasta Ś., a pozwany bezpłatnie ją użytkuje na podstawie umowy z 1 września 2000 r. Wydzierżawione pomieszczenia w chwili ich przejęcia przez powoda były w złym stanie technicznym ,m.in. odpadały tynki, kafelki ze ścian, instalacja elektryczna była niesprawna (często miało miejsce tzw. wysadzanie bezpieczników), z instalacji sanitarnej wydobywały się nieprzyjemne zapachy, zapychał się zlew, linoleum na podłodze było bardzo zniszczone, zamontowana była stara stolarka okienna.

W sierpniu 2005 r. przeprowadzono kontrolę sanitarną dzierżawionych przez powoda pomieszczeń i w jej wyniku decyzją z 25 sierpnia 2005 r. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Ś. zobowiązał powoda do: odmalowania ścian i sufitów w pracowni mikrobiologii, pożywkarni, zmywalni na parterze, pracowni hematologii, pracowni ogólnej płynów ustrojowych, pracowni serologii krwi oraz w innych pomieszczeniach użytkowanych na potrzeby laboratorium jak toalety, korytarze, szatnia i pokój socjalny; odnowienia stolarki okiennej i drzwiowej w pracowni biochemii, mikrobiologii, pożywkarni, zmywalni na parterze, pracowni dyżurnej, hematologii, ogólnej płynów ustrojowych, serologii, w zmywalni na I piętrze, w toaletach, w szatni i w pokoju socjalnym; wymiany podłogi w pracowni ogólnej płynów ustrojowych oraz w szatni. Termin na wykonanie tych obowiązków ustalono na dzień 30 września 2006 r. Wykonanie zaleconych prac wiązało się ze znacznymi kosztami dlatego powód powiadomił o wszystkim dyrektora Szpitala ,który jednak nie zajął stanowiska w sprawie. Powód zwrócił się do Powiatowego Inspektora Sanitarnego z prośbą o odroczenie terminu realizacji obowiązku z uwagi na wysokie koszty remontu oraz brak ustaleń co do przyszłości zajmowanych pomieszczeń (umowa miała obowiązywać do końca 2006 roku). Inspektor wydłużył termin wykonania remontu do 20 czerwca 2007 r uwzględniając argumenty powoda.

Powód dalej próbował uzgodnić z pozwanym warunki przeprowadzenia remontu, działania te były bezskuteczne. Wtedy pismem z 10 sierpnia 2007 r. zwrócił się do Prezydenta Miasta Ś. o zajęcie stanowiska w tej sprawie wskazując na konieczność przeprowadzenia remontu oraz brak reakcji ze strony szpitala. Jednocześnie Poza zwracał się do Inspektoratu Sanitarnego o kolejne odroczenie terminu realizacji decyzji z 25 sierpnia 2005 r. ,najpierw do 31 marca 2008 r. a następnie do 30 czerwca 2008 r. opisując swoje niekorzystne położenie, w szczególności brak decyzji pozwanego w sprawie koniecznego remontu i dalszego okresu użytkowania pomieszczeń wskazując, że umowa z pozwanym obowiązywać miała do końca 2007 r. Powiatowy Inspektor Sanitarny nie wyraził już jednak zgody na przedłużenie terminu dla realizacji wyznaczonych prac. Dyrektor Szpitala stał natomiast na stanowisku, że wielkość kosztów ponoszonych na dzierżawę pomieszczeń jest stosunkowo niska, powód stosuje też wobec pozwanego wyższe ceny niż wobec innych podmiotów co oznacza, że w ten sposób pozwany partycypuje w kosztach utrzymania nieruchomości. 29 października 2007 r. w dzierżawionych pomieszczeniach przeprowadzono kontrolę sanitarną i stwierdzono niewykonanie nałożonych obowiązków . 5 listopada 2007 r. wystosowane zostało do powoda upomnienie, w którym wezwano go do wykonania nałożonych obowiązków w terminie 7 dni , pod rygorem grzywny. 16 listopada 2007 r. miała miejsce kolejna kontrola, stwierdzono nadal nie wykonania remontu , nałożono na powoda grzywnę w celu przymuszenia do wykonania prac remontowych oraz wszczęto postępowanie egzekucyjne. Powód w dalszym ciągu starał się o zajęcie stanowiska w tej sprawie przez pozwanego, jednak działania te zostały zignorowane. Kolejne wnioski do Państwowego Inspektora Sanitarnego o prolongatę terminu wykonania obowiązków nałożonych decyzją z dnia 25 sierpnia 2005 r. nie zostały uwzględnione .Po kontroli z 24 stycznia 2008 r. nałożono na powoda kolejną grzywnę z uwagi na brak wykonania obowiązków nałożonych w 2005 roku. W tym czasie stron nie wiązała już umowa ,dzierżawa pomieszczeń bowiem wygasła 31 grudnia 2007 r. W tym czasie doszło do zmiany dyrektora pozwanego szpitala, nowym został D. G.. Dalsza zwłoka z realizacją remontu stanowiła zagrożenie dla powoda, który mógł zostać obciążony kolejną, większą grzywną. Groziło mu także zamknięcie laboratorium , z kolei wstrzymanie prac i badań laboratoryjnych było niebezpieczne dla funkcjonowania Szpitala i pacjentów. Powód zdecydował się w tej sytuacji na remont we własnym zakresie oczekując od pozwanego szpitala umowy najmu pomieszczeń laboratoryjnych na okres co najmniej 5 lat , tak by zapewnić sobie realizację i ciągłość zleceń oraz osiąganie zysku w takim zakresie by móc przenieść działalność laboratorium w inne miejsce. Powodowi chodziło o to by poniesione duże wydatki na remont nie zostały przejęte przez inny podmiot. Takie stanowisko powód raz jeszcze przedstawił w rozmowie z dyrektorem pozwanego szpitala D. G. i tym razem powód uzyskał ustne zapewnienie o ciągłości współpracy na podanych warunkach. Powód przystąpił więc do prac remontowych. W dniu 2 czerwca 2008 roku zawarł z pozwanym szpitalem umowę najmu pomieszczeń na czas nieokreślony. W § 2 tej umowy oświadczył, że jest mu znany stan

techniczny i wyposażenie pomieszczeń, nadto, że przedmiot najmu nadaje się umówionego użytku i we wskazanym zakresie powód nie zgłasza żadnych zastrzeżeń. Czynsz najmu ustalono na kwotę 1 641,50 zł brutto miesięcznie (§ 7 ust. 1 pkt a). W umowie nie zawarto żadnego postanowienia, z którego wynikałoby, że umowa nie może być wypowiedziana przed upływem 5 lat. Prace remontowe wykonywane były przez pracowników zewnętrznych, którym powód zlecił prace. W okresie remontu laboratorium normalnie funkcjonowało, w Ś. nie było drugiego laboratorium, które by wykonywało taki zakres usług jaki oferował powód i które świadczyłoby usługi przez całą dobę. Powód wykonał prace remontowe na własny koszt zgodnie z zaleceniami Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego co potwierdził protokół z przeprowadzonej kontroli sprawdzającej w dniu 13 października 2008 r. Powód podał, że w związku z koniecznością przeprowadzenia remontu wydatkował kwotę 188 074,63 złotych, na dowód czego przedłożył szereg faktur. Faktyczny ogólny koszt prac remontowych wykonanych przez powoda w pomieszczeniach laboratorium wyniósł jednak jedynie 88 494,63 zł. Pracami niezbędnymi zgodnymi z wytycznymi zawartymi w decyzji Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego z dnia 25 sierpnia 2005 r. były: prace malarskie, prace elektryczne, sanitarne a także związane z wymianą stolarki okiennej i drzwiowej oraz położeniem glazury i terakoty. W wykonanych pracach stwierdzono wady i niezgodność z przepisami techniczno – budowlanymi: za nisko wykonano oblicowanie ścian (zbyt mała wysokość glazury na ścianach parteru i w sanitariatach na piętrze), pomieszczenia sanitarne nie spełniały wymogów jakim powinny odpowiadać pomieszczenia higieniczno – sanitarne zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami. Nienależyte wykonanie prac polega także m.in. na braku zachowania poziomów, występowaniu wybrzuszeń, wgłębień, odklejaniu się pojedynczych kafli, nierównej ilości fug, odspajaniu terakoty. Stwierdzono także konieczność wykonania nowych instalacji doprowadzających oświetlenie do korytarza i do wc personelu a także na parterze i pierwszym piętrze, wymiany oświetlenia, wymiany armatury. Nieprawidłowo położono kafelki na wysokości 1,70 m zamiast na wysokości 2,0 m. Ostatecznie wartość robót remontowych po obniżeniu o wartość oblicowania ścian, posadzek z terakoty, instalacji elektrycznych, armatury została określona na 69 100 zł, w tym - robocizna, materiały i koszty sprzętu. Koszt robocizny przedstawiony przez powoda - 119 002,36 zł - jest wielokrotnie zawyżony względem normatywnej kwoty 16 941,45 zł wynikającej z wycenienia na podstawie Katalogów Nakładów Rzeczowych. Z kolei wartość materiałów zakupionych przez powoda - 69 072,27 zł jest wyższa od wartości normatywnej o 24 400 zł.

W piśmie z dnia 25 lutego 2010 r. Szpital wypowiedział powodowi umowę najmu, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. Według pozwanego przyczyną wypowiedzenia był spór co do cen za usługi laboratoryjne. Dyrektor Szpitala doszedł do wniosku, że koszty badań laboratoryjnych są zbyt wysokie i niewspółmierne do cen oferowanych przez inne firmy w regionie, powód nie chciał ich obniżyć uważając, że niższe ceny nie pokryją kosztów utrzymania laboratorium. Pozwany proponował powodowi cofnięcie oświadczenia o wypowiedzeniu i zawarcie umowy do dnia 31 grudnia 2010 roku. Ostatecznie strony nie doszły do porozumienia. Powód twierdził, że proponowane porozumienie nie uwzględnia zapewnienia mu zwrotu poczynionych nakładów. Pozwany natomiast miał już w planach uruchomienie własnego, samowystarczalnego laboratorium. Przeprowadzona u pozwanego kontrola przez pracowników Urzędu Miasta Ś. potwierdziła brak zgody na pokrycie kosztów remontu. Pomimo wypowiedzenia umowy powód korzystał z przedmiotu najmu do 3 czerwca 2011 r., opuścił przedmiot najmu dopiero po wydaniu wyroku eksmisyjnego. Po przejęciu pomieszczeń laboratorium przeniesiono do nich laboratorium szpitalne oraz poczyniono za zgodą dyrektora Szpitala nakłady ulepszające stan techniczny pomieszczeń, m.in. zamontowano klimatyzatory, położono na nowo tynki, pomalowano ściany w poczekalni, umywalki, wykonano prace elektryczne.

Pismem z 7 czerwca 2010 r. powód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 195 544,32 zł, w terminie 14 dni od doręczenia wezwania z tytułu nakładów poczynionych na przedmiot dzierżawy. Wezwanie ponosił w piśmie z dnia 20 lutego 2012 r.

Po tak poczynionych ustaleniach, dokonując ich kwalifikacji prawnej, Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że co do zasady jest słuszne, ale co do wysokości zawyżone.

Powód dochodził w tym procesie od pozwanego kwoty 188 074, 63 zł tytułem zwrotu kosztów poczynionych nakładów na wynajmowane od pozwanego pomieszczenia. Strony zawarły dwie umowy najmu - pierwszą od 1 maja 2001 r. drugą od 2 czerwca 2008 roku. Niesporne jest też, że w ramach prowadzonej przez powoda działalności świadczył on w

wynajmowanych pomieszczeniach usługi na rzecz pozwanego szpitala polegające na wykonywaniu specjalistycznych badań laboratoryjnych.

Powód oparł roszczenie na przepisach - art. 662 § 1 k.c. oraz art. 663 i 666 § 2 k.c. Wedle dyspozycji art. 662 § 1 k.c. wynajmujący powinien wydać najemcy rzecz w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać ją w takim stanie przez czas trwania najmu. Zgodnie z postanowieniami obu umów ich treścią było oddanie powodowi pomieszczeń na cele prowadzonej działalności gospodarczej, co odpowiada ustawowej regulacji umowy najmu (art. 659 k.c.) choć strony pierwszą umowę określiły jako dzierżawa. Umówiony użytek pomieszczeń o jakim mowa w art. 662 § 1 k.c. obejmował prowadzenie przez powoda działalności laboratoryjnej na rzecz innych podmiotów, w tym pozwanego. Niewątpliwie powód w chwili zawierania umów znał stan przedmiotu najmu i go nie kwestionował, co znalazło wyraz w § 5 umowy z dnia 1 maja 2001 r. oraz w § 2 umowy z dnia 2 czerwca 2008 r. Pomimo wielu mankamentów wynajętych pomieszczeń m.in. niesprawnej instalacji elektrycznej, nieprzyjemnych zapachów z instalacji wodno – kanalizacyjnej, odpadania tynków i kafelek ze ścian, starych i zniszczonych wykładzin podłogowych oraz toalet, powód zdecydował się prowadzić działalność i nie oczekiwał od pozwanego napraw czy remontów. Taki stan trwał aż do 2005 r. kiedy to po przeprowadzeniu kontroli, w toku której stwierdzono uchybienia dotyczące stanu technicznego pomieszczeń laboratoryjnych decyzją Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego z dnia 25 sierpnia 2005 r. zobowiązano powoda do wykonania remontu pomieszczeń w terminie do 30 września 2006 r. Sąd podkreślił, że dopiero ta decyzja Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, od której powód nie mógł się odwołać, spowodowała konieczność przeprowadzenia prac po to aby laboratorium mogło w ogóle funkcjonować. Przepis art. 662 § 1 k.c. nakłada obowiązek wydania i utrzymania przedmiotu najmu w stanie nadającym się do umówionego użytku. Powód pomimo tego, że znał stan lokalu w chwili zawierania umowy i miał świadomość, iż daleko odbiega on od normy, nie wysuwał w stosunku do wynajmującego żadnych żądań z tym związanych. To decyzja inspektora sanitarnego zmieniła istniejący do tej pory stan rzeczy. W ocenie Sądu skutek wydania tej decyzji w czasie trwania najmu zmienił się stan rzeczy powodujący konieczność przeprowadzenia remontu.

Zgodnie z art. 663 k.c., jeżeli w czasie trwania najmu rzecz wymaga napraw, które obciążają wynajmującego, a bez których rzecz nie jest przydatna do umówionego użytku, najemca może wyznaczyć wynajmującemu odpowiedni termin do wykonania napraw. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu najemca może dokonać koniecznych napraw na koszt wynajmującego. Naprawami koniecznymi przedmiotu najmu są naprawy, bez których rzecz stanowiąca przedmiot najmu nie jest przydatna do określonego w umowie użytku. Obowiązek ich dokonywania obciąża wynajmującego (art. 662 § 1 k.c.). Pozostałe naprawy mają charakter „drobnych nakładów związanych ze zwykłym użytkowaniem rzeczy” i obciążają najemcę. Co do zasady wynajmującego obciąża obowiązek nakładów koniecznych a wynika to z treści art. art. 662 § 1 k.c. w zw. z art. 663 k.c. Natomiast ulepszeniami rzeczy są w rozumieniu art. 676 k.c. dokonane przez najemcę nakłady, które w chwili wydania rzeczy wynajmującemu zwiększają jej wartość lub użyteczność. Nie chodzi przy tym o drobne nakłady, które obciążają najemcę ani o nakłady konieczne i inne nakłady, które obciążają wynajmującego

W ocenie Sądu Okręgowego naprawy do jakich zobowiązano powoda miały charakter napraw koniecznych w rozumieniu cytowanego wyżej przepisu art. 663 k.c. Jak wynika z pisma PPIS z dnia 24 października 2007 r. (k. 38) zły stan sanitarny pomieszczeń użytkowanych przez powoda stwarzał potencjalne zagrożenie powstania zakażeń i zachorowań na choroby zakaźne. Brak wykonania prac ustalonych w decyzji z dnia 25 sierpnia 2005 r. skutkowałby zamknięciem laboratorium, a w konsekwencji niemożnością świadczenia usług laboratoryjnych m.in. na rzecz pozwanego. To oznacza, że najmowana rzecz była nieprzydatna do umówionego użytku. Realizując obowiązek z art. 663 k.c. powód niezwłocznie poinformował wynajmującego o zaistniałej sytuacji i konieczności przeprowadzenia remontu, ponawiając wielokrotnie monity jednak ze strony pozwanego nie było żadnej reakcji. Z przyczyny nie wykonania decyzji z dnia 25 sierpnia 2005 r. PPIS nałożył na powoda dwie grzywny, drugą w dniu 25 stycznia 2008 r. Powód za każdym razem zwracał się do pozwanego z prośbą o podjęcie decyzji, wskazując termin jaki został wyznaczony do dokonania napraw, którego niedochowanie będzie skutkowało zamknięciem laboratorium, jednak pozwany nadal w żaden sposób nie reagował, a zgodnie z art. 663 k.c. powinien się ustosunkować do stanowiska powoda jako najemcy. Jest to o tyle istotne, że zgodnie z postanowieniami § 8 umowy z dnia 1 maja 2001 r. powód nie

mógł bez zgody pozwanego dokonywać jakichkolwiek remontów powyżej kwoty 1 000 złotych. Remonty powyżej tej kwoty wymagały zgody pozwanego jako wynajmującego i miały następnie obciążać obie strony umowy. Na podstawie § 5 umowy z dnia 1 maja 2001 r. powód zrzekł się wszelkich roszczeń z tytułu wad fizycznych istniejących w dniu podpisania umowy lub mogących ujawnić się w przyszłości. Powód znalazł się w trudnej sytuacji - z jednej strony zrzekł się roszczeń z tytułu wad przedmiotu najmu a jednocześnie sam - bez zgody pozwanego nie mógł ich usunąć. Groziło mu zamknięcie laboratorium a z drugiej strony z uwagi na zapisy § 8 umowy nie mógł podjąć żadnych działań w kierunku zrealizowania decyzji organów sanepidu.

W tych okolicznościach ,w ocenie Sądu Okręgowego ,bierna postawa pozwanego winna być oceniona w świetle art. 5 k.c. jako sprzeczna z zasadami współzycia społecznego, przez które należy rozumieć podstawowe zasady etycznego i uczciwego postępowania, w szczególności zasady uczciwości kupieckiej. Zasada ta wyraża się równością stron stosunku zobowiązaniowego i wzajemnym zaufaniem. W odniesieniu do przedsiębiorców, których łączy stosunek najmu nie bez znaczenia pozostaje zasada wzajemnej współpracy stron tego stosunku tak aby najem przebiegał bez zakłóceń ze strony najemcy a przedmiot najmu w czasie jego trwania był utrzymywany przez wynajmującego w stanie przydatnym do umówionego użytku. Na gruncie rozważanej sprawy bezczynność pozwanego jako wynajmującego w zakresie wyrażenia zgody na konieczne naprawy wynajmowanych pomieszczeń by przedmiot najmu nadawał się do umówionego użytku zmusiła powoda do decyzji o wykonania niezbędnych prac na koszt pozwanego. Dopiero wizja zamknięcia laboratorium przez organy sanitarne i zaprzestania świadczenia usług na rzecz Szpitala spowodowała reakcję pozwanego, który po wielokrotnych prośbach kierowanych do niego począwszy od 2005 r. zdecydował się na współpracę z powodem w tym zakresie, co skutkowało zawarciem w dniu 2 czerwca 2008 r. kolejnej umowy najmu pomieszczeń. Powyższe również należało ocenić w kontekście sprzeczności z art. 5 k.c. skoro pozwany dopiero w chwili zagrożenia własnych interesów postanowił zareagować, mając przecież uprzednio świadomość niekorzystnej sytuacji powoda.

Uwzględniając to wszystko Sąd uznał ,że zapisy § 5 i § 8 umowy z dnia 1 maja 2001 r. w których powód zrzekł się roszczeń z tytułu wad ,przy jednoczesnym braku możliwości ich usunięcia bez zgody pozwanego , wypełniają dyspozycję z art. 58 § 2 k.c. Wskazane postanowienia umowy stawiały bowiem powoda jako najemcę w skrajnie niekorzystnej sytuacji, zagrożona była możliwość korzystania z przedmiotu najmu a tym samym prowadzenia działalności gospodarczej ale dodatkowo z uwagi na bezczynność pozwanego powód na powoda inspektor sanitarny nakładał grzywny .Taka sytuacja była niezależna od powoda, który bezskutecznie dążył do jej rozwiązania .

Sąd podkreślił ,że zapisy umów trzeba wyklądać wedle zasad określonych w treści art. 65 § 1 i 2 k.c. Uwzględniając to, w świetle całokształtu zebranego materiału dowodowego i okoliczności sprawy ,Sąd uznał ,że nie sposób przerzucić - jak chce tego pozwany - na powoda obowiązki nałożone decyzją z dnia 25 sierpnia 2005 r. Powód podjął czynności związane z remontem nie z chęci poczynienia ulepszeń w przedmiocie najmu, konieczność remontu była wynikiem kontroli przeprowadzonej przez organ sanitarny, a niewykonanie zaleconych czynności groziło zamknięciem laboratorium. Naprawy były niezbędne do korzystania z rzeczy w stanie przydatnym do umówionego użytku. W ocenie sądu pierwszej instancji w tej sytuacji zapis § 5 umowy z dnia 1 maja 2001 r., w którym powód zrzeka się wszystkich roszczeń z tytułu wad fizycznych nie może być wykładany jak chce tego pozwany. Nie sposób bowiem przyjąć, że powód zrzekł się wszelkich roszczeń. Powód ,który znał stan wynajmowanych pomieszczeń , znosił niedogodności ich stosunkowo złego stanu technicznego i nie wnosił z tego tytułu do wynajmującego żadnych zastrzeżeń , nie oczekiwał od pozwanego udziału w kosztach wywołanych jedynie jego wolą . W praktyce gdyby nie decyzja PPIS powód zapewne by nadal akceptował warunki jakie panowały w pomieszczeniach laboratorium nie domagając się od pozwanego zwrotu czynionych nakładów .Z zapisów § 8 ust. 2 umowy z 1 maja 2001 r. powód skorzystał dopiero w określonej, niezależnej od niego , sytuacji, przymuszony do działania wobec treści decyzji inspektora sanitarnego z sierpnia 2005 roku. W tej sytuacji , w ocenie sądu pierwszej instancji , zapisy umowy łączącej strony należałoby inaczej odczytywać. Natomiast za pokrzywdzenie strony - wobec zaistniałych okoliczności - Sąd uznał przerzucenie kosztów naprawy na powoda, który nie był inicjatorem remontu. To decyzja organu, a zatem czynnik zewnętrzny, wymusił poczynienie napraw.

Czyniąc zadość wymogom art. 663 k.c. powód w piśmie z dnia 10 sierpnia 2007 roku wezwał pozwanego do wykonania napraw – czego pozwany nie kwestionował - jednak jak już była mowa pozwany zachował w tym zakresie bierność. Sytuacja taka trwała do 31 grudnia 2007 roku kiedy to umowa z dnia 1 maja 2001 r. wygasła. Dopiero w 2008 roku gdy funkcjonowanie laboratorium było realnie zagrożone zamknięciem i na powoda nałożono drugą grzywnę pozwany podjął współpracę z powodem i w wyniku rozmów strony zawarły w dniu 2 czerwca 2008 r. umowę najmu pomieszczeń.

Sąd dał przy tym wiarę powodowi, że przy braku odpowiednich środków i konieczności zaciągania kredytów na remont przystąpił on do tych czynności po uzyskaniu ustnej zgody reprezentanta pozwanego Szpitala – dyrektora D. G. w zamian za gwarancję co najmniej 5 -letniej współpracy tak by zwrócił się mu koszt remontu. W świetle takich uzgodnień nie budzą wątpliwości postanowienia § 2 umowy, w której powód oświadczył, że zna stan techniczny przedmiotu najmu , nadaje się on do umówionego użytku i nie zgłasza w tym zakresie żadnych zastrzeżeń. Skoro powód poczynił z pozwanym ustalenia w myśl, których pozwany zapewni mu korzystanie z pomieszczeń przynajmniej przez 5 lat tak aby zwróciły się powodowi koszty nakładów to nie dziwi, że złożył on oświadczenia jak w § 2 umowy. Zabezpieczenia swego interesu powód upatrywał właśnie w zapewnieniu trwałości umowy, z uwagi na zaplanowane nakłady remontowe. Umowa z dnia 2 czerwca 2008 r. nie zawiera postanowień o jakich mowa w § 8 umowy z dnia 1 maja 2001 r. Ta umowa zawiera postanowienia w zakresie uzyskania zgody wynajmującego na dokonanie nakładów ale wyłącznie ulepszających, które nie są tożsame z nakładami koniecznymi obciążającymi co do zasady wynajmującego. Oznacza to ,że brak podstaw dla wniosku, że strony zmodyfikowały przepisy o najmie regulujące obowiązki wynajmującego i najemcy określone w art. 663 k.c. W przeciwieństwie do pierwszej umowy umowa z 2 czerwca 2008 r. nie zawierała postanowień o zrzeczeniu się przez najemcę roszczeń z tytułu wad fizycznych przedmiotu najmu. Gdyby przyjąć, że umowa wymagała zgody pozwanego na wykonanie remontu to ,według Sądu Okręgowego , powód uzyskał taką ustną zgodę od dyrektora Szpitala D. G.. Okoliczności sprawy nakazują bowiem w taki sposób interpretować ustalenia poczynione z powodem, w wyniku których zawarto zresztą kolejną umowę najmu. Wobec tego w ocenie Sądu brak przesłanek do uznania, że powód wykonał remont na własne ryzyko, w szczególności gdy wziąć pod uwagę właśnie ustne ustalenia pozwanego z powodem w wyniku, których pozwany w zamian za przeprowadzenie remontu na koszt powoda zagwarantował co najmniej 5-letnią współpracę. Prace powoda miały niewątpliwie charakter nakładów koniecznych w rozumieniu art. 663 k.c.,zostały wykonane na polecenie Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego,bez tego remontu laboratorium by zostało zamknięte.

Na podstawie dowodu z biegłego sądowego J. W. Sąd uznał , że prace wykonane przez powoda mieściły się w zakresie wytycznych zawartych w decyzji PPIS z dnia 25 sierpnia 2005 r. Pracami niezbędnymi i zgodnymi z tymi wytycznymi były prace malarskie, elektryczne, sanitarne a także związane z wymianą stolarki okiennej i drzwiowej oraz zmianą podłogi. Prace niezbędne stanowiło również oblicowanie ścian glazurą, przy czym powód położył glazurę do wysokości 1,7 m podczas gdy powinien położyć ją do wysokości 2 m. Sąd nie podzielił twierdzeń pozwanego szpitala , że wartość nakładów została „skompensowana” niskim ,niepodwyższanym przez lata czynszem najmu .Uznał ,że pozwany nie wykazał dowodowo ,że czynsz płacony przez powoda istotnie odbiegał od stawek rynkowych w Ś. . Zgłoszony na tę okoliczność dowód został ostatecznie cofnięty . Sam fakt braku podwyższania czynszu w okresie najmu według Sądu nie przesądza o zasadności twierdzeń szpitala o zaniżonym czynszu.Twierdzeń pozwanego ,że płacąc zawyżone stawki za usługi wykonywane w laboratorium powoda de facto sfinansował koszty przeprowadzonego remontu Sad też nie podzielił .Zwrócił uwagę na to ,że powód świadczył dla pozwanego szpitala wysoce specjalistyczne usługi a nadto to wyłącznie na potrzeby szpitala laboratorium funkcjonowało całą dobę co wymagało z uwagi na większy wymiar czasu pracy laboratorium zatrudnienia większej ilości pracowników.

Mając to wszystko na uwadze Sąd ostatecznie uznał ,że roszczenie powoda co do zasady zasługiwało na uwzględnienie .Oceniając je natomiast co do wysokości Sąd oparł się na opinii biegłego sądowego z której dowód w sprawie dopuścił . Podzielając wnioski tej opinii, w tym jej wnioski i końcowe konkluzje , przyjął że faktyczny ogólny koszt prac remontowych wykonanych przez powoda to kwota 88 494,63 zł. , jednak z uwagi na wady ostatecznie ich wartość wynosi 69 100 zł. Sąd podkreślił przy tym ,że przyjmując konieczność wymiany całej stolarki okiennej biegły wskazał na rozprawie w dniu 24 września 2014 r., że na tym etapie procesu nie byłby w stanie ustalić kosztu remontu

zalecanego przez Inspektora Sanitarnego bowiem nie można już przywrócić stanu poprzedniego a nie ma danych które pozwoliłyby ten stan odtworzyć. Nie został również ujawniony stopień zniszczenia czy uszkodzeń poprzedniej stolarki tak aby można było ocenić zakres robót remontowych, które byłyby ewentualnie możliwe do przeprowadzenia bez wymiany tej stolarki. W sytuacji gdy nastąpiła zmiana układu pomieszczeń nie można było ustalić, które pomieszczenia odnośnie stolarki miał inspektor sanitarny na myśli, żadna ze stron procesu nie była w stanie tego wskazać. Odnosząc się do kwestii wymiany podłogi biegły wyjaśnił, że jest to pojęcie nieostre, które nie precyzowało zamiaru inspektora sanitarnego w tym zakresie. Natomiast odnośnie robót związanych z oblicowaniem ścian glazurą biegły wskazał, że tego typu prace zastępują roboty malarskie, których obecnie się nie wykonuje z uwagi na dużo mniejszą trwałość, przy czym położenie tzw. lamperii wcale nie oznacza mniejszych kosztów ponieważ wszystko zależy od tego jaki był poprzedni stan techniczny, a dowodu w tym zakresie żadna ze stron nie zaferowała .

Sąd na koniec dokładnie podał na jakich dowodach w sprawie się oparł , którym dał wiarę , a którym tego przymiotu odmówił. Wskazał ,że stan faktyczny oparł także na dowodzie z przesłuchania powoda w charakterze strony .Sąd dał wiarę powodowi co do rozmowy, jej treści i okoliczności towarzyszących przeprowadzonej z dyrektorem Szpitala D. G., w toku której powód uzyskał zgodę na przeprowadzenie remontu. Natomiast Sąd nie dał wiary składanym m.in. na tę okoliczność zeznaniom świadka D. G. w innej sprawie toczącej się pod sygn. akt XI GC 20/11.Stwierdził , że nic nie stało na przeszkodzie by dowód z zeznań tego świadka przeprowadzić przed Sądem Orzekającym, natomiast pozwany powołał jedynie dowód z treści protokołu rozprawy jaka odbyła się w innej sprawie przed Sądem Rejonowym Szczecin – Centrum w Szczecinie (sygn. XI GC 20/11). Sąd nie przeprowadził dowodu z przesłuchania reprezentanta pozwanego bowiem na rozprawie w dniu 24 września 2014 r. pełnomocnik pozwanego nie wyraził takiej woli oświadczając, że nikt nie będzie słuchany za stronę pozwaną. Sąd szerzej też omówił dowód z biegłego sadowego podając szczegółowo dlaczego na nim się oparł.

W efekcie takich ustaleń Sąd uznał, że roszczenie powoda o zapłatę z tytułu zwrotu nakładów na przedmiot najmu zasługiwało na uwzględnienie co do kwoty 69 100 zł , w pozostałym zakresie powództwo jako nieuzasadnione oddalił. O odsetkach za opóźnienie Sad orzekł na podstawie art. 481 k.c. zasądzając je od dnia 18 sierpnia 2010 r. czyli od dnia następującego po upływie terminu zapłaty tej należności wskazanego w wezwaniu do zapłaty z dnia 7 czerwca 2010 r.

O kosztach procesu Sąd orzekł uwzględniając art. 108 k.p.c. w zw. z art. 100 k.p.c. Sąd rozstrzygnął o stosunkowym rozdzieleniu kosztów procesu ,szczegółowe ich wyliczenie pozostawił referendarzowi sądowemu.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wniósł pozwany zaskarżając orzeczenie w części uwzględniającej powództwo oraz rozstrzygającej o kosztach procesu (pkt I i pkt III). Zaskarżonemu wyrokowi zarzucił :

-naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.art. 662 § 1 k.c. w związku z art. 65 § 2 k.c. i art. art. 353¹ k.c. , polegające na błędnym przyjęciu przez sąd pierwszej instancji, że w okolicznościach niniejszej sprawy obowiązkiem wynajmującego (w ramach zawartej umowy) było wydanie najemcy przedmiotu najmu w stanie odpowiadającym wymaganiom sanitarnym określonym w decyzji Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Ś., pomimo, iż najemca (będący profesjonalistą w zakresie prowadzonej działalności laboratoryjnej) przy zawieraniu umowy nie wniósł żadnych zastrzeżeń co do stanu technicznego pomieszczeń oraz oświadczył, że przedmiot najmu nadają się do umówionego użytku;

- naruszenie przepisów prawa materialnego,tj. art. 663 w związku z art. 65 § 2 k.c. i art. 353¹ k.c. , polegające na błędnym przyjęciu przez Sąd I instancji, że zamiar stron i cel zawartej umowy najmu obejmował wykonanie przez najemcę remontu przedmiotu najmu, zgodnie z zaleceniami wynikającymi z decyzji Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Ś. na koszt wynajmującego, pomimo że najemca zawierając umowę godził na istnienie ewentualnych wad w przedmiocie najmu i nie zgłaszał do wynajmującego roszczeń w tym zakresie;

- naruszenia przepisów postępowania w postaci art. 233 § 1 k.p.c. polegające na przekroczeniu przez sąd pierwszej instancji granic swobodnej oceny dowodów wskutek braku wszechstronnego rozważania zgromadzonego w sprawie

materiału dowodowego oraz dokonania jego oceny wbrew zasadom logiki i doświadczenia życiowego oraz niezgodnie z przepisami prawa, skutkujące całkowicie dowolną oceną dowodów, które to uchybienie miało istotny wpływ na wynik sprawy.

W konsekwencji tak skonstruowanych zarzutów ,szerzej uzasadnionych ,apelujący wnosił o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu za pierwszą instancję , a nadto zasądzenie od powoda kosztów postępowania apelacyjnego.

Powód w odpowiedzi na apelację pozwanego wniósł o jej oddalenie domagając się jednocześnie zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego .

Sąd Apelacyjny zważył , co następuje :

apelacja pozwanego jest bezzasadna i jako taka podlegała oddaleniu.

W obowiązującym systemie apelacji sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę nie jest związany przedstawionymi w apelacji zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiąza go jedynie zarzuty naruszenia prawa procesowego; w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania (zob.uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07, której nadano moc zasady prawnej).Sąd apelacyjny ma obowiązek zastosować właściwe przepisy prawa materialnego, a więc także usunąć ewentualne błędy prawne sądu pierwszej instancji, niezależnie od tego, czy zostały one wytknięte w apelacji. W tej sprawie apelujący szpital nieważności nie zarzucał ,a Sąd odwoławczy z urzędu jej też nie stwierdził.

Przepis art. 382 k.p.c. stanowi ,że sąd drugiej instancji orzeka na podstawie materiału dowodowego zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym. Kwestionując w części stan faktyczny sprawy pozwany nie zgłosił w apelacji wniosków dowodowych ,sąd drugiej instancji z urzędu ich też nie przeprowadził . Sąd odwoławczy ustalając istotne w płaszczyźnie wydanego wyroku fakty opierał się przeto wyłącznie na materiale dowodowym zgromadzonym przed sądem pierwszej instancji . Tak więc zasadność zarzutów apelacyjnych dot. stanu faktycznego sprawy mogła zostać potwierdzona lub też nie jedynie poprzez prześledzenie toku rozumowania sądu pierwszej instancji i ustalenie czy było ono logiczne ,zgodne z regułami doświadczenia życiowego , a nadto czy ocena dowodów była pełna.

Sąd Apelacyjny zauważa w sytuacji, gdy nie uzupełnia postępowania dowodowego ani , po rozważeniu zarzutów apelacyjnych, nie znajduje podstaw do zakwestionowania oceny dowodów i ustaleń faktycznych orzeczenia pierwszoinstancyjnego , może te ustalenia przyjąć za podstawę faktyczną swojego rozstrzygnięcia . Przyjmuje się wręcz , że gdy sąd odwoławczy uznaje ustalenia faktyczne i oceny prawne sądu pierwszej instancji za trafne, wywiązanie się z przewidzianego w art. 328 § 2 k.p.c. obowiązku wskazania w uzasadnieniu orzeczenia podstaw rozstrzygnięcia może nastąpić przez oświadczenie o akceptacji ustaleń faktycznych, a nawet ocen prawnych sądu pierwszej instancji (por. m.in.wyrok Sądu Najwyższego z 5 marca 2015 r.V CSK 270/14,LEX nr 1682218).

Uwzględniając powyższe i akceptując takie stanowisko Sąd Apelacyjny stwierdza ,że ustalenia faktyczne sądu pierwszej instancji akceptuje w całości , przyjmuje je za własne i jako takie uznaje za podstawę wyroku . Uzupełni ją w nieznacznym zakresie . W tej sytuacji zbędne jest powtarzania ustaleń faktyczny ,które sąd pierwszej instancji przytoczył w porządku chronologicznym, z wyszczególnieniem faktów istotnych dla ustalenia koniecznego w sprawie stanu faktycznego . Sąd drugiej instancji uznaje także za prawidłową kwalifikację prawną ustalonego w sprawie stanu faktycznego .

Przy zarzutach apelacyjnych zasadniczo w pierwszej kolejności należy się odnieść do zarzutów naruszenia prawa procesowego, ponieważ ewentualne uchybienia w tym zakresie mogą rzutować na prawidłowość ustaleń faktycznych, stanowiących podstawę rozstrzygnięcia o zasadności dochodzonego roszczenia. Natomiast zarzuty naruszenia prawa materialnego mogą być właściwie ocenione i rozważone tylko na tle prawidłowo ustalonej podstawy faktycznej.

Tak więc Sąd odwoławczy zaczyna ocenę zarzutów apelacyjnych od ostatniego z nich w którym to pozwany zarzucił sądowi pierwszej instancji naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. i dokonanie dowolnej oceny dowodów wskutek przekroczeniu granic swobodnej oceny dowodów, przez zaniechanie ich wszechstronnej oceny oraz przeprowadzenia jej wbrew zasadom logiki i doświadczenia życiowego, niezgodnie z przepisami prawa, które to uchybienie przełożyło się na wynik sprawy.

Wobec tak skonstruowanego, bardzo ogólnego zarzutu zasadne jest przypomnienie, że przepis art. 233 § 1 k.p.c. nakłada na sąd orzekający obowiązek: po pierwsze - wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału, po drugie - uwzględnienia wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu, po trzecie - skonkretyzowania okoliczności towarzyszących przeprowadzeniu poszczególnych dowodów mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności, po czwarte - wskazania jednoznacznego kryterium oraz argumentacji pozwalającej - wyższej instancji i skarżącemu - na weryfikację dokonanej oceny w przedmiocie uznania dowodu za wiarygodny bądź też jego zdyskwalifikowanie, po piąte - przytoczenia w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia dowodów, na których sąd się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności. Sprawdzeniem tego, czy sąd należycie wykonał obowiązek wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego jest uzasadnienie orzeczenia, w którym zgodnie z art. 328 § 2 k.p.c. winien się on m.in. wypowiedzieć, co do faktów, które uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł i przyczyn, dla których innym dowodem odmówił wiarygodności i mocy dowodowej. Jak trafnie przyjmuje się przy tym w orzecznictwie sądowym, jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub, gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (tak min. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 27.09.2002 r., II CKN 817/00, LEX nr 56906). Tak więc dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie wystarcza zatem stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest tu wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie sądu w tym zakresie. W szczególności skarżący powinien wskazać, jakie kryteria naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłuszne im je przyznając (tak Sąd Najwyższy min. w orzeczeniach z dnia: 23 stycznia 2001 r., IV CKN 970/00, LEX nr 52753, 12 kwietnia 2001 r., II CKN 588/99, LEX nr 52347, 10 stycznia 2002 r., II CKN 572/99, LEX nr 53136).

Pozwany formułując zarzut procesowy tym wymogom nie sprostał. Stąd dosyć trudno do tak ogólnie sformułowanego zarzutu jakim jest zarzut procesowy z apelacji pozwanego się odnieść. Już z uzasadnienia apelacji wynika, iż pozwany twierdzi, że Sąd Okręgowy błędnie ustalił, że wynajmujący miał obowiązek badania przedmiotu najmu tak by był on w stanie technicznym odpowiadającym wymogom sanitarnym określonym w decyzji inspektora sanitarnego. A nadto błędnie też przyjął, że zamiar i cel umowy najmu obejmował wykonanie przez najemcę remontu - zgodnie z zaleceniami sanitarnymi - na koszt wynajmującego. Apelujący zarzucając błędną ocenę dowodów, a w konsekwencji błędne ustalenia faktyczne będące podstawą skarżonego orzeczenia nie wskazują zasadniczo jakie dowody zostały błędnie ocenione czy też pominięte. Zarzuca jedynie, że samą umowę najmu trzeba inaczej, niż to uczynił sąd pierwszej instancji, odczytać a zachowanie samego powoda pozwala na inne ustalenia niż to uczynił Sąd Okręgowy. Apelujący jednak nie odnosi się do poszczególnych dowodów, nie wskazuje na czym polegała błędna ich ocena, dotyczy to m.in. - umów, w tym różnic zapisów w pierwszej i drugiej (znaczenia postanowień z drugiej umowy w zakresie nakładów koniecznych), zachowania samych stron, znaczenia dla obu stron umowy decyzji Powiatowego Państwowego Inspektora Sanitarnego, opinii biegłego w części dotyczącej określenia charakteru nakładów wykonanych przez powoda w powiązaniu z treścią decyzji inspektora sanitarnego z 2005 r., zeznań powoda (w części dotyczącej niezwykle istotnych ustaleń z dyrektorem Szpitala co do remontu oraz czasu trwania przyszłej umowy), szerszej oceny w zakresie wysokości płaconej przez powoda stawki czynszu oraz wysokości opłat za usługi świadczone przez laboratorium powoda na rzecz szpitala. W sprawie jest niesporne, że strony zawarły umowę najmu w maju 2001 r., umowa ta była zawarta na okres jedynie kilku miesięcy, a mianowicie do końca tego roku.

Potem aż tylko 6-krotnie była przedłużana , i w konsekwencji umowa ta trwała do końca 2007 roku. Niesporne jest też ,że już w 2005 r. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny stwierdził ,że stan techniczny pomieszczeń laboratoryjnych w Laboratorium (...) przy ul.(...) w Ś. jest niewłaściwy. Stwierdził naruszenie przepisów - ustawy o chorobach zakaźnych i zakażeniach oraz rozporządzenia Ministra Zdrowia z dnia 22 czerwca 2005 r. w sprawie warunków jakim powinny odpowiadać pod względem fachowym oraz sanitarnym pomieszczenia i urządzenia zakładu opieki zdrowotnej i nakazał wykonanie określonych prac remontowych. Oznacza to ,że najemca był zobowiązany do wykonania określonych prac remontowych (koniecznych) na podstawie decyzji administracyjnej wydanej już po nawiązaniu przez powoda z pozwanym szpitalem umowy najmu. Niesporne jest też ,że stan sanitarny był oceniany według przepisów obowiązujących w 2005 r. (por. datę cyt. rozporządzenia) .W dacie otwierania przez powoda laboratorium w 2001 r. wynajmowane pomieszczenia odpowiadały normom sanitarnym z tamtego okresu , zapewne mniej rygorystycznym .To ,że tak było wynika z zeznań powoda. Obowiązek poniesienia koniecznych nakładów powstał niewątpliwie w okresie najmu. Już to uzasadnia zastosowanie art. 663 k.c. Stosunki łączące strony tego procesu nie były proste, oprócz umowy najmu pomieszczeń użytkowych strony łączyła druga umowa, powód wykonywał dla szpitala usługi laboratoryjne. Było to ok. 35 % usług wykonywanych w jego laboratorium. Płatności z tej umowy w 2009 r. były bardzo nieregularne , opóźnienia wynosiły kilka miesięcy . Zawarta ostatecznie na piśmie umowa najmu była antydatowana (dowód : zeznania powoda). Po zakończeniu pierwszej umowy , co nastąpiło z dniem 31 grudnia 2007 , powód nadal zajmował pomieszczenia wynajęte w 2001r. Przepis art. 674 k.c. stanowi ,że jeżeli po upływie terminu oznaczonego w umowie najemca używa nadal rzeczy za zgodą wynajmującego, poczytuje się w razie wątpliwości, że najem został przedłużony na czas nieoznaczony. Istniejący stan rzecz pozwala przepis ten zastosować w sprawie . Niesporne jest ,że powód do formalnego zawarcia umowy z czerwca 2008 r. uiszczał opłaty w wysokości umówionego czynszu .To wszystko uprawnia do potraktowania go jak najemcy , za okres przed podpisaniem drugiej umowy. Powód zeznał ,że po otrzymaniu nakazu inspektora sanitarnego wielokrotnie informował o powyższym i konieczności remontu i Szpital i Prezydenta Miasta Ś. . Rozmowy z dyrektorami szpitala miały miejsce wielokrotnie , ale jak zeznał powód nic z nich nie wynikało z uwagi na brak środków finansowych. Ostatecznie , co wynika jednoznacznie z zeznań powoda uzyskał on zgodę dyrektora G. na wykonanie koniecznych ,zgodnie z nakazem inspektora sanitarnego, prac remontowych. Ustalenia pomiędzy powodem, a reprezentantem pozwanego szpitala miały charakter ustny ,ale wynikało z nich ,że w zamian za zagwarantowanie długoletniej umowy najmu powód wykona remont na swój koszt. Dodać trzeba,że formalnie nie było przeszkód dla ustnych uzgodnień między stronami . Sąd pierwszej instancji dał wiarę powodowi .Pozwany skutecznie tych ustaleń sądu pierwszej instancji nie zakwestionował . Ograniczył się bowiem zasadniczo tylko do stwierdzenia ,że Szpital nigdy nie gwarantował powodowi ,że umowa będzie obowiązywać przez 5 lat. Zachowanie powoda , w tym przystąpienie do drogiego remontu , świadczy iż musiało być inaczej. To ,że zapis taki nie znalazł się w umowie z czerwca 2008 r. też niczego nie dowodzi. Twierdzenia skarżącego ,że pozwanemu nie był też znany zakres remontu są nieprzekonujące , o zakresie remontu nałożonego decyzją inspektora sanitarnego powód informował niewątpliwie i właściciela nieruchomości , jak i wynajmującego. W sprawie nie można pomijać , że pomimo tego ,że strony zawarły formalnie dwie umowy to najem nieprzerwanie (przy uwzględnieniu jego dorozumianego przedłużenia na początku 2008 r.) trwał 9 lat . Nie może budzić wątpliwości, że dopiero wyniku określonej decyzji administracyjnej - wydanej przez podmiot trzeci ,spoza stron kontraktu - okazało się ,iż przedmiot najmu wymaga napraw. Świadomość wykonania remontu, i to dotyczącego niewątpliwie napraw koniecznych, dotarła do najemcy dopiero wskutek tej decyzji. Pozwany jako wynajmujący w istocie rzeczy również wtedy uzyskał informację, że przedmiot najmu przydatny w 2001 r. do prowadzenia laboratorium , w 2005 r. już tego warunku nie spełniał. Jednocześnie pozwany godził się, by również na jego potrzeby w takich ,nieodpowiadających wymogom sanitarnym , warunkach były wykonywane badania dla niego. Takie zachowanie tłumaczy tylko jedno , a mianowicie i powód i pozwany próbowali kwestię koniecznego remontu w jakiś sensowny sposób rozwiązać. Oczywiście bardziej zainteresowany był powód ,któremu groziła utrata pomieszczeń na laboratorium. Niesporne jest jednak i to ,że szpitalowi -co wynika z zeznań powoda- zależało , przynajmniej przez pewien czas, by laboratorium funkcjonowało. To też uwiarygadnia , że doszło w 2008 r. do określonych uzgodnień w zakresie remontu powoda z dyrektorem pozwanego szpitala. To szpital zmienił swoje stanowisko co do ciągłości umowy z powodem gdy postanowił uruchomić własne laboratorium (a które uruchomił już w lipcu 2007 r.) .Zakres wykonanych prac remontowych miał charakter koniecznych , został narzucony decyzją inspektora sanitarnego. Sąd pierwszej instancji do tej kwestii szeroko się odniósł,a mianowicie porównując zakres koniecznych robót z decyzji z 2005 r. z zakresem

remontu zrealizowanego przez powoda - przy pomocy dowodu z biegłego dokładnie ustalał czy powód poza ten zakres nie wyszedł. Sąd miał tu wątpliwości w zakresie konieczności wymiany stolarki , położenia glazury oraz terakoty. Dlatego przy pomocy biegłego sądowego z zakresu budownictwa J. W. , którego opinię w tym zakresie podzielił , ustalił że zakres prac (przynajmniej kosztowo) poza nakaz z decyzji administracyjnej nie wykraczał. Biegły składając dodatkowo ustną opinię na rozprawie w dniu 24 września 2014 r. swoje stanowisko w tej materii przekonująco uzasadnił. Pozwany w apelacji tych ustaleń Sądu Okręgowego w żaden sposób nie kwestionował . Stwierdzenie , że malowanie obciążało powoda nie daje wystarczających podstaw do korekty ustalonych przez Sąd Okręgowy kosztów koniecznego remontu. Pozwany nie zarzucał , że wykonany przez powoda remont dotyczył drobnych nakładów. Nie twierdził też by zły stan techniczny wynajmowanych pomieszczeń wynikał z niewłaściwej ich eksploatacji. Pozwany natomiast w ogóle pomijał istnienie decyzji inspektora sanitarnego z 2005 roku, stosunki między stronami oceniał tak jakby ta decyzja nie istniała . W sprawie jest niesporne , że wykonywany przez powoda remont zakończył się pod koniec 2008 roku. Powodowi natomiast umowę najmu wypowiedziano już pismem z dnia 25 lutego 2010 r. , z skutkiem na dzień 31 maja 2010 r. Rozwiązanie kontraktu nastąpiło więc stosunkowo szybko , wbrew ustaleniom poczynionym przez powoda z ówczesnym dyrektorem pozwanego szpitala co do okresu trwania umowy. W tej sytuacji powód był uprawniony do dochodzenia zwrotu kosztów remontu , który obejmował prace określone w decyzji administracyjnej inspektora sanitarnego . Pozwany na etapie apelacji kwestii amortyzacji wykonanych robót nie podnosił , niewątpliwie jednak umowa najmu po remoncie łączyła już strony już krótko (około 1,5 – roku) .Zasadne jest w tym miejscu zauważenie , że pozwany nie odniósł się do oceny sądu pierwszej instancji co do istnienia różnic pomiędzy pierwszą , a drugą umową w zakresie uregulowania kwestii zgody wynajmującego na nakłady konieczne. Sąd odwoławczy natomiast z tak przedstawioną oceną obu umów całkowicie się zgadza. Co do rozumienia zapisu §8 umowy z 1 maja 2001 r.(obowiązującej też wstecznie , a mianowicie od 1 kwietnia 2001 r.) w tej kwestii wypowiedział się powód w roku przesłuchania w charakterze strony. Przedstawione przez niego rozumienie tegoż zapisu trzeba zaakceptować. Strona apelująca zresztą takiego wyłożenia tego postanowienia umowy skutecznie nie zakwestionowała.

Sąd pierwszej instancji odniósł się do zarzutów pozwanego co do płacenia przez powoda zaniżonego , w stosunku do stawek rynkowych , czynszu .Pozwany kwestionując te ustalenia w istocie nie przedstawił żadnych argumentów wnioski sądu pierwszej instancji niweczących .Trudno przyjąć by wysokość stawek czynszu lokali użytkowych na terenie Ś., i to jeszcze wynajmowanych od szpitala ,była faktem powszechnie znanym (art. 228§1 k.p.c.). Czynsz obiektywnie nie był wysoki ,ale czy faktycznie niższy od rynkowych nie można , wobec braku jakichkolwiek dowodów w tym zakresie, przesądzić. Marginalnie już tylko można dodać , że dowód przy pomocy którego wysokość czynszu można było zweryfikować został ostatecznie przez pozwanego cofnięty. W apelacji nie wykazano też by stawki czynszu były powiązane z cennikiem za usługi świadczone przez laboratorium powoda dla szpitala. Sąd pierwszej instancji zresztą przekonująco uzasadnił dlaczego uznał, że stawki te mogły odbiegać od pobieranych przez powoda od innych podmiotów, apelujący szpital tych ustaleń nie podważał.

Niewątpliwie w świetle art. 353 k.c. zobowiązanie polega na tym, że wierzyciel może żądać spełnienia świadczenia, a dłużnik powinien to świadczenie spełnić. Z uwagi na przewidzianą w art. 353¹ k.p.c. zasadę swobody kontraktowania spełnienie świadczenia przez dłużnika może być obwarowane postanowieniami umownymi, których realizacja jest niezbędna do należytego wykonania umów, szczególnie tych dwustronnie zobowiązujących. Także regulacje kodeksowe wprowadzają szereg odstępstw, które modyfikują lub przy zaistnieniu pewnych faktów wykluczają domaganie się przez wierzyciela spełnienia świadczenia przez dłużnika. Stąd też o tym jaki, przewidziany w ramach art. 353 k.c., obowiązek świadczenia ma ostateczny kształt i w jakich warunkach ma być wykonywany świadczy zarówno treść zawartej umowy jak i przepisy prawne, go regulujące.

Pozwany zarzucał, że sąd pierwszej instancji błędnie ocenił , że obowiązkiem wynajmującego (w ramach zawartej umowy) było wydanie najemcy przedmiotu najmu w stanie odpowiadającym wymaganiom sanitarnym określonym w decyzji Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Ś. choć najemca przy samym zawieraniu umowy nie wniósł żadnych zastrzeżeń co do stanu technicznego pomieszczeń oraz oświadczył, że przedmiot najmu nadają się do umówionego użytku Tak skonstruowany zarzut nie jest uzasadniony . Sąd pierwszej instancji stwierdził bowiem jedynie , że najemca znając stan wynajmowanych pomieszczeń -obiektywnie zły- akceptował go i z tego tytułu nie

zgłaszał żadnych roszczeń .Dopiero zobowiązanie go przez podmiot trzeci , w trybie administracyjnym , do wykonania niezbędnych prac remontowych musiał niejako zmienić swoją ocenę przydatności wynajmowanych pomieszczeń. O powyższym zawiadomił niezwłocznie pozwanego , oczekiwał od niego współpracy , początkowo choćby w oparciu o uregulowanie z § 8 umowy. Niewątpliwie też poczynił powód z pozwanym w 2008 r. ustalenia co do wykonania remontu i jego zakresu, ustalenia te zostały zrealizowane tylko przez powoda. Wynika to jednoznacznie już tylko z jego zeznań ,którym Sąd Okręgowy - co trzeba przypomnieć -dał wiarę , a których strona pozwana w apelacji nie kwestionowała (przynajmniej wprost, formułując określone zarzuty). Stąd brak podstaw by podzielić zarzut powoda o naruszeniu przez Sąd Okręgowy art. 662 k.c. , podobnie jak i art. 663 k.c.,o czym będzie mowa jeszcze dalej. Co do naruszenie art. 663 w związku z art. 65 § 2 k.c. i art. 353¹ k.c. - pozwany zarzucał Sądowi Okręgowemu ,że ten w stanie faktycznym sprawy błędnie przyjął , że zamiar stron i cel zawartej umowy najmu obejmował wykonanie przez najemcę remontu przedmiotu najmu, zgodnie z zaleceniami wynikającymi z decyzji Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Ś. na koszt wynajmującego. Powtórzył ,że takie ustalenia są błędne ponieważ najemca zawierając umowę godził na istnienie ewentualnych wad w przedmiocie najmu i nie zgłaszał do wynajmującego roszczeń w tym zakresie. Tak skonstruowany zarzut nie jest uzasadniony. Sąd Odwoławczy zgadza się w pełni z oceną sądu pierwszej instancji ,że zrealizowania prac remontowych nakazanych decyzja z 2005 r. nie można było przerzucić na najemcę. Niewątpliwie decyzja inspektora sanitarnego wymagała współpracy obu stron umowy , pasywna postawa wynajmującego przez bardzo długi okres słusznie została przez sąd pierwszej instancji oceniona jako naruszająca obowiązek współpracy kontrahentów, naruszała też zasady rzetelności (art. 5 k.c.), stąd i ocena części zapisów umowy z 2001 r. za nieważne, na podstawie art. 58 §2 k.c. była w pełni zasadna. W każdym razie w ustalonym stanie faktycznym zaistniała podstawa by najemca wyznaczył wynajmującemu termin dla wykonania napraw koniecznych . Niewątpliwie powód wielokrotnie o wykonanie koniecznego remontu do pozwanego szpitala się zwracał .Wynika to jednoznacznie z jego zeznań, którym sądy dały wiarę. Choć sam fakt godzenia się wynajmującego na wykonanie na koszt najemcy prac - i to o charakterze koniecznym dla korzystania z pomieszczeń - nie usprawiedliwia , z mocy samego przepisu prawa , po stronie najemcy , a w stosunku do wynajmującego , roszczenia o zwrot wartości tych nakładów po zakończeniu najmu , chyba że ta droga doszłoby do pozbawionego podstaw wzbogacenia wynajmującego, to w rozpoznawanej sprawie taka sytuacja nie miała miejsca. Nie takie , jednoznaczne , były ustalenia stron . Trzeba też dodać, że w przedmiotowej sprawie niewątpliwie do takiego wzbogacenia po stronie wynajmującego powoda by doszło. Pozwany bowiem w pomieszczeniach przejętych od powoda prowadzi obecnie własne laboratorium. Czyli wykorzystuje to co zrobił powód realizując bardzo drogi remont (rozliczony ostatecznie według stawek z 2008 r, czyli korzystnych dla pozwanego szpitala). Już tylko marginalnie Sąd zauważa, że co do zasady dokonanie przez najemcę napraw obciążających wynajmującego nawet bez uprzedniego wyznaczenia terminu powoduje ,ze najemca może dochodzić poniesionych nakładów w oparciu o przepisy o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia.

W konsekwencji takich ustaleń oraz ich kwalifikacji prawnej ,podzielając ustalenia i wnioski sądu pierwszej instancji , w tym jego ocenę dowodów - osobowych i z dokumentów , uznając ją za właściwą jako pełną, logiczną ,opartą na doświadczeniu życiowym , Sąd Apelacyjny- oceniając zarzuty apelacyjnego za bezzasadne , w oparciu o art. 385 k.p.c., apelację pozwanego oddalił.

O kosztach postępowania apelacyjnego sąd drugiej orzekł uwzględniając jego wynik , w oparciu o art. 108 §1 k.p.c. w zw. z art. 98 §1 i §3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. oraz przepisy rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U.02.163.1349) - § 6 i §13 u.1pkt 2 (na koszty poniesione przez powoda składało się wynagrodzenie jego profesjonalnego pełnomocnika procesowego w kwocie 2.700 zł .

SSA W. Kaźmierska SSA M. Gołuńska SSA M. Sawicka