

Sygn. akt III Ca 1300/14

Sygn. akt III Cz 1253/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 listopada 2014 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Mirella Szpyrka (spr.)

Sędzia SO Barbara Braziewicz

Sędzia SR (del.) Maryla Majewska – Lewandowska

Protokolant Dominika Tarasiewicz

po rozpoznaniu w dniu 27 listopada 2014 r. w Gliwicach

na rozprawie sprawy

z powództwa J. V., H. V., N. V., A. R. (1) i R. P.

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w K.

o opuszczenie, opróżnienie i wydanie lokalu użytkowego oraz przywrócenie stanu poprzedniego lub zapłatę na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Rejonowego w Gliwicach

z dnia 28 maja 2014 r., sygn. akt I C 1259/13

oraz na skutek zażalenia pozwanego

na postanowienie zawarte w punkcie 4 wyroku Sądu Rejonowego w Gliwicach

z dnia 28 maja 2014 r., sygn. akt I C 1259/13

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od powodów solidarnie na rzecz pozwanego kwotę 1200 zł (tysiąc dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego;**

3. **oddala zażalenie;**

4. **zasądza od pozwanego solidarnie na rzecz powodów kwotę 150 zł (sto pięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania zażaleniowego.**

SSR (del.) Maryla Majewska - Lewandowska SSO Mirella Szpyrka SSO Barbara Braziewicz

Sygn.akt IIICa 1300/14

IIICz 1253/14

# UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy umorzył postępowanie w zakresie żądania opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu użytkowego ( pkt.1.) obciążając w tym zakresie kosztami postępowania pozwanego ( pkt.4) oraz oddalił żądanie ewentualne o przywrócenie lokalu do stanu poprzedniego ( pkt.2) lub zapłatę kwoty 21.575 zł ( pkt.3) obciążając w tym zakresie kosztami postępowania solidarnie powodów ( pkt.5 ) oraz orzekł o kosztach sądowych ( pkt.6 ).

Rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy oparł na ustaleniu, iż 1 listopada 2010r. strony zawarły umowę najmu lokalu użytkowego, którego powodowie byli współwłaścicielami , a A. R. (2) zarządcą nieruchomości. W umowie ustalono, że lokal będzie wykorzystywany na działalność handlową-sklep mięsno-wędliniarski, że połączenie sklepu z pomieszczeniem nr 1.16 będzie możliwe pod warunkiem , że uprawniony projektant konstruktor sporządzi projekt techniczny, który będzie podlegać odpowiednim uzgodnieniom urzędowym oraz uzgodnieniu przez wynajmującego , (...) najemca został uprawniony do przystosowania lokalu do swoich potrzeb we własnym zakresie i na własny koszt po przedłożeniu wynajmującemu projektu technicznego i uzyskaniu jego pisemnej akceptacji , a w razie takiej konieczności także wszelkich urzędowych uzgodnień ( par.2 pkt.3 umowy). W przypadku rozwiązania umowy najmu nakłady wymienione w punkcie 3 umowy nie podlegały zwrotowi na rzecz najemcy, a lokal miał zostać przywrócony na koszt najemcy do stanu pierwotnego, umożliwiającego natychmiastowe użytkowanie lokalu przez innego najemcę ( par.2 pkt.4). Zmiana przeznaczenia lokalu, wykonanie przeróbek i jego ulepszeń bez uprzedniej zgody wynajmującego stanowić miała podstawę do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym bez konieczności zachowania okresu wypowiedzenia; w takim przypadku wynajmującemu przysługiwał wybór pomiędzy żądaniem natychmiastowego usunięcia zmian i przeróbek oraz ulepszeń na koszt i ryzyko najemcy bądź pozostawienie ich bez możliwości żądania przez najemcę jakichkolwiek kwot z tego tytułu ( par.2 pkt.5 umowy). Zgodnie z par.7 umowa została zawarta na czas 36 miesięcy , a po tym okresie zmieniała się w umowę zawartą na czas nieokreślony z 6-miesięcznym okresem wypowiedzenia ; umowa mogła także zostać wypowiedziana w każdym terminie za jednoczesną pisemną zgodą wynajmującego i najemcy. Strony postanowiły nadto (par.8.pkt.1 ) , że w przypadku braku zapłaty pełnego czynszu za 2 miesiące , a także zgodnie z par.2 pkt.5, umowa ulega natychmiastowemu rozwiązaniu bez względu na postanowienia par.7, w ostatnim dniu drugiego miesiąca, za który brak jest zapłaty lub nastąpiły inne naruszenia przedmiotu umowy; również w sytuacji oddania przedmiotu najmu w podnajem albo do używania osobom trzecim bez zgody wynajmującego, czy też używania przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem wynajmującemu przyznano prawo do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym. Po zakończeniu najmu najemca zobowiązał się do zwrócenia przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym ponad normalne zużycie w stanie umożliwiającym natychmiastowe użytkowanie lokalu przez innego najemcę, usunięcia na swój koszt wprowadzonych przez siebie ulepszeń, chyba , że wynajmujący wyraził zgodę na ich pozostawienie na zasadach określonych w par.2 umowy ( par.9). Sporządzając umowę strony nie uzgodniły czy użyte pojęcie „na koszt najemcy” oznacza obowiązek najemcy czy też wynajmującego, który kosztami obciąży najemcę. Wykonanie prac adaptacyjnych w lokalu użytkowym nie zostało zgłoszone Powiatowemu Inspektorowi Nadzoru Budowlanego w G.. Wszczęte w tym zakresie postępowanie administracyjne zostało umorzone. Prowadzonym pracom związanym z wykonaniem instalacji elektrycznej właściciel nie sprzeciwiał się, a po stwierdzeniu ich prawidłowości przez D. B. pozwany wystąpił do zakładu energetycznego o przyznanie mocy energetycznej dla lokalu. Pismem z 28 maja 2012r. zarządca nieruchomości wypowiedział pozwanemu umowę najmu z dniem 1 lipca 2012r. z winy najemcy z uwagi na używanie przez najemcę przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową i pomimo wezwań nie stosowania się do zapisów umowy. Zarządca wezwał także najemcę do zapłaty czynszu za okres 16 miesięcy ( tj. za okres do czasu obowiązywania umowy) i wydania przedmiotu najmu przywróconego do stanu pierwotnego najpóźniej do 1 lipca 2012r. Za „używanie przez najemcę przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową” zarządca uznał brak wymaganych prawem urzędowych pozwoleń i uzgodnień na przebudowę lokalu oraz brak dostarczenia protokołów plombowania i protokołu zmienionej przez najemcę instalacji elektrycznej. Pozwany odmówił wydania przedmiotu najmu oświadczając, iż używanie przedmiotu najmu jest zgodne z umową. Wydanie lokalu nastąpiło 30 października 2013r. w stanie jak po wykonaniu adaptacji.

Poczynione ustalenia faktyczne Sąd Rejonowy oparł na bezspornej okoliczności co do braku sprzeciwu powoda na wykonywanie przez pozwanego prac adaptacyjnych w lokalu; w tym zakresie za wiarygodne uznał zeznania świadków J. K., R. M., B. Ł., K. O., D. B. i R. G. oraz w zakresie w jakim ze sobą korelowały co do osoby przygotowującej umowę, braku konsultacji dotyczących znaczenia użytych w niej pojęć i zgody powoda na dokonanie adaptacji lokalu - zeznania powoda i P. (...) pozwanego - J. G.. W pozostałym zakresie zeznania świadków i stron Sąd Rejonowy uznał za niewiarygodne oddalając przy tym wnioski o dopuszczenie dowodu z kserokopii dokumentów jako środka nieznanego kodeksowi postępowania cywilnego oraz z dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność czy stan lokalu umożliwia korzystanie z niego przez innego najemcę i dowodu z opinii biegłego z zakresu elektryki uznając, iż dotyczą one okoliczności nieistotnych dla sprawy.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, iż brak pisemnej akceptacji wynajmującego dla przeprowadzonych prac adaptacyjnych przez najemcę stanowił podstawę wypowiedzenia najmu jednakże nie w oparciu - jak wywodzili powodowie - o par.2 pkt.5 umowy, ale par.8 umowy najmu. Analizując bowiem treść par.2 pkt.5 umowy Sąd stwierdził, iż nie zaszła żadna z wymienionych tym postanowieniem podstaw do wypowiedzenia w tym trybie umowy najmu. Pozwany nie dokonał bowiem zmiany przeznaczenia lokalu, a prace adaptacyjne wykonane zostały za zgodą wynajmującego. W tej sytuacji Sąd uznał, iż sytuacji „używania przez najemcę przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową” odpowiada w ustalonym stanie faktycznym brak pisemnej zgody wynajmującego na adaptację lokalu w kształcie w jakim została przeprowadzona i niewystąpienie w tym zakresie do (...). Rozwiązanie umowy w trybie art.8 umowy obligowało pozwanego do zwrotu przedmiotu najmu, a odmowa - do wystąpienia przez powodów z żądaniem windykacyjnym, co nastąpiło w sierpniu 2013r. Cofnięcie przez powodów tego żądania ze zrzeczeniem się roszczenia wobec wydania lokalu w październiku 2013r. skutkowało umorzeniem postępowania ( art.355 § 1 w zw. z art.203 § 1 kpc ) i obciążeniem pozwanego kosztami procesu w tym zakresie. Zgłoszone żądanie ewentualne Sąd Rejonowy oddalił uznając, iż wybór pomiędzy żądaniem natychmiastowego usunięcia zmian i przeróbek oraz ulepszeń na koszt i ryzyko najemcy bądź pozostawienie ich bez możliwości żądania przez najemcę jakichkolwiek kwot z tego tytułu, przysługiwał wynajmującemu jedynie w przypadku rozwiązania umowy na zasadzie par.2 pkt.5 umowy, który nie znalazł w sprawie zastosowania. Wobec kazuistycznej regulacji stosunków stron w umowie zredagowanej przez powodów, Sąd uznał, iż sytuację najemcy po rozwiązaniu umowy na zasadzie par.8 określają postanowienia stanowiące o nakładach, a to pkt.3 i 4 par.2. Ich wykładnia doprowadziła zaś Sąd do wniosku, iż to wynajmującemu przysługuje prawo do przywrócenia lokalu do stanu sprzed zawarcia umowy co oznacza, że wynajmujący może wykonać te prace, a następnie obciążyć kosztami najemcę lub żądać wyłożenia przez najemcę środków na ten cel. Stwierdzenie, iż wykonane prace adaptacyjne funkcjonują w umowie jako nakłady nie pozwoliło natomiast Sądowi podzielić zarzutu pozwanego, iż obowiązek ich usunięcia reguluje par.9. To bowiem postanowienie dotyczy ulepszeń. Uznając natomiast za zasadne co do zasady żądanie zapłaty kosztów przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego Sąd stwierdził niewykazanie wysokości tego żądania w trybie art.6kc. O kosztach oddalonego powództwa orzekł na zasadzie art.98 kpc.

Wyrok w pkt.2,3,5 i 6 zaskarżyli powodowie. Wnieśli o rozpoznanie postanowień oddalających wnioski dowodowe skarżących, mających wpływ na rozstrzygnięcie sprawy, wydanych na rozprawie 11 kwietnia 2014r. i przeprowadzenie dowodów zawartych na kartach wymienionych w apelacji.

Zarzucili sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału polegającą na poczynieniu błędnych ustaleń faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia tj. błędne ustalenie, iż pozwany sporządził kompletny projekt adaptacji lokalu i przekazał go powodowi A. R. (1), a także błędne ustalenie, iż powód A. R. (1) dysponował projektem adaptacji lokalu i sprawdzał zgodność poczynionych prac z tym projektem, błędne ustalenie, iż pozwany przeprowadził prace adaptacyjne lokalu za zgodą powoda A. R. (1) zgodnie z procedurą przewidzianą w umowie, błędne ustalenie, iż strony umowy najmu zgodnie pominęły czynności zmierzające do uzyskania urzędowych uzgodnień oraz pozwolenia na budowę z uwagi na wydanie przez R. M. ustnej opinii o braku konieczności takich uzgodnień oraz błędne ustalenie, iż umowa została wypowiedziana z powodu sprzeczności używania lokalu z umową, a nie z powodu braku zgody na zmiany, przeróbki i ulepszenia lokalu. Skarżący podnieśli nadto naruszenie prawa procesowego mające istotny wpływ na rozstrzygnięcie, a polegające na naruszeniu art.233 § 1 kpc poprzez sprzeczną

z zasadami prawidłowego rozumowania ocenę zgromadzonych w sprawie dowodów tj. zeznań stron i świadków J. K., R. M., K. O. i D. B. , a także dokumentów dołączonych do pozwu i przedłożonych w dalszym toku postępowania w szczególności, naruszenia art.227 w zw. z art.217 § 2 i art.308 i 309 kpc poprzez oddalenie wniosków dowodowych zmierzających do ustalenia faktów mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia, uniemożliwiające prawidłową kontrolę instancyjną naruszenie art.328 § 2 kpc poprzez brak wskazania w uzasadnieniu wyroku dowodów na których Sąd się oparł przy ustalaniu stanu faktycznego oraz przyczyn dla których innym dowodom odmówił wiarygodności, w tym na jakich dowodach ustalił, że pozwany wydał A. R. (1) projekt adaptacji lokalu, naruszenia art.227 w zw. z art.328 § 2 kpc poprzez brak wskazania w uzasadnieniu wyroku na jakich dowodach ustalił, że pozwany wydał powodowi A. R. (1) projekt adaptacji lokalu oraz w jakich okolicznościach to nastąpiło. Skarżący zarzucili także naruszenie prawa materialnego , a to art.65 § 2 kc w zw. z §2 pkt.3 i 5 umowy najmu poprzez ich błędną wykładnię lub niezastosowanie w sprawie polegające na uznaniu, iż strony nie zastrzegły żadnej formy zgody na „ wykonanie zmian lokalu, przeróbek i jego ulepszeń” i art.65 § 2 w zw. z § 2 pkt.4 i 5 oraz z § 9 pkt.2 umowy najmu poprzez ich błędną wykładnię lub niezastosowanie w sprawie polegające na uznaniu, że tylko w przypadku § 2 pkt.5 umowy najmu wynajmujący ma prawo żądać wykonania przez najemcę odpowiednich prac remontowych ( usunięcia przeróbek/ulepszeń ) , a więc na błędnej interpretacji sformułowania „przywrócenie lokalu na koszt najemcy do stanu pierwotnego” i różnego zinterpretowania tego samego sformułowania w tej samej umowie najmu.

W oparciu o powyższe zarzuty i wnioski powodowie wnieśli o zmianę wyroku poprzez nakazanie pozwanemu przywrócenia lokalu użytkowego przy ulicy (...) w G. do stanu pierwotnego poprzez wykonanie w terminie 21 dni od uprawomocnienia się wyroku czynności wskazanych w pkt.1-30 pisma procesowego z 14 lutego 2014r. ewentualnie uchylenie orzeczenia w zaskarżonym zakresie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi pierwszej instancji.

Wyrok w punkcie 4. zaskarżył pozwany. W zażaleniu zarzucił błąd w ustaleniach faktycznych przez przyjęcie zasadności żądania powodów o opuszczenie, opróżnienie i wydanie lokalu użytkowego i w konsekwencji obciążenie pozwanego kosztami postępowania w kwocie 2600 zł , kiedy z materiału dowodowego wynikało , że żądanie to było bezzasadne i Sąd powinien zasądzić koszty postępowania od powodów solidarnie na rzecz pozwanego.

Skarżący wniósł o dopuszczenie dowodów z pisma świadka B. Ł. z 5 listopada 2010r. na okoliczność, że strony przed wskazaną datą uzgodniły przeróbkę lokalu przez wyburzenie ściany oraz wykonanie drzwi na zapleczu budynku, niezbędnych do prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie sklepu mięsnego i dla wykonania projektu przeróbki niezbędna była inwentaryzacja budynku powodów, z pisma powoda z 5 listopada 2010r. na okoliczność potwierdzenia, że powód współdziałał w opracowaniu projektu budowlanego w zakresie wyburzenia ściany oraz wykonania drzwi wejściowych na zapleczu, z pisma powoda z 10 listopada 2010r. na okoliczność potwierdzenia, że powód wyraził pisemną zgodę na dokonanie przeróbki lokalu wynajmowanego przez pozwanego, z pisma świadka B. Ł. z 10 listopada 2010r. na okoliczność, że w projekcie ujęto wyburzenie istniejącej ściany działowej między klatką schodową a помещением lokalu oraz umieszczenie na zapleczu drzwi na dostawę towaru, z pisma architekta do powoda na okoliczność , że architekt przesłał powodowi opis techniczny do projektu adaptacji lokalu 15 listopada 2010r., z opisu technicznego do projektu adaptacji lokalu na okoliczność ustalenia, że opis techniczny dotyczył wyburzenia istniejącej ściany oraz wykonania wejścia od zaplecza i zawierał żądane wyliczenia techniczne, z pisma powoda z 16 listopada 2010r. na okoliczność potwierdzenia, że powód zaakceptował przesłany projekt żądając uzupełnienia w opisie i metryce projektu przez dodanie m.in. celu opracowania wyburzenia ściany pomiędzy klatką schodową a zapleczem oraz z pisma świadka B. Ł. z 16 listopada 2010r. na okoliczność stwierdzenia, że wysyłał on powodowi egzemplarz projektu budowlanego z opisem technicznym do którego zostały wniesione wszystkie zmiany żądane przez powoda.

Powołując się na powyższy zarzut i wnioski pozwany wniósł o zmianę wyroku w zaskarżonym zakresie przez zasądzenie solidarnie od powodów na swoją rzecz kosztów postępowania obejmujących żądanie opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu użytkowego w kwocie 2400 zł.

**Sąd Okręgowy zważył co następuje :**

Apelacja powodów i zażalenie pozwanego są niezasadne.

W pierwszej kolejności stwierdzić należy – wbrew zarzutom powodów - iż sporządzone przez Sąd Rejonowy uzasadnienie odpowiada wymogom art.328 § 2 kpc. Zawiera ustalenie faktów, które Sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej oraz wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa. Sfera motywacyjna orzeczenia ujawniona została w sposób umożliwiający poddanie jej ocenie instancyjnej, a sporządzona apelacja wskazuje, iż profesjonalnemu pełnomocnikowi nie nastęrczało trudności formułowanie zarzutów apelacyjnych.

Poczynione przez Sąd Rejonowy ustalenia faktyczne Sąd Okręgowy uzupełnił o dowody wskazane w zażaleniu przez pozwanego, a to korespondencję e-mailową prowadzoną pomiędzy powodem A. R. (1) a świadkiem B. Ł. w listopadzie 2010r. oraz projekt adaptacji lokalu i opis techniczny tego projektu, uznając iż skarżący nie mógł ich powołać przed sądem pierwszej instancji.

Oceniając na wniosek powodów prawidłowość postanowień wydanych przez Sąd Rejonowy na rozprawie 11 kwietnia 2014r. Sąd Okręgowy dopuścił dowód z dołączonych do pozwu dokumentów, korespondencji e-mailowej dołączonej przez powodów do pisma procesowego z 15 listopada 2013r. i przez pozwanego do pisma procesowego z 3.03.2014r. oraz z pisma pozwanego z 14 października 2013r. i 7 listopada 2013r. wobec stwierdzenia, iż przeciwnicy nie żądali przedstawienia oryginałów dokumentów na jakie wnoszący o ich przeprowadzenie powoływali się ( art.129 § 1 kpc).

Sąd Okręgowy oddalił natomiast wniosek dowodowy zgłoszony w odpowiedzi na apelację przez pozwanego o dopuszczenie dowodu z akt IINs 48/13 Sądu Rejonowego w Gliwicach na okoliczność, że pozwany uzyskał zgodę na złożenie kluczy do depozytu sądowego oraz na okoliczność, że Sąd ten ustalił, iż umowa najmu wygasła z upływem terminu na jaki została zawarta i powód uchylał się od przyjęcia zwracanych kluczy. Ustalenia prawomocnego orzeczenia wiążą Sąd jedynie w zakresie w jakim w związku z podstawą sporu stanowią przedmiot rozstrzygnięcia. Ustalenia takiego nie stanowi w sprawie o zezwolenie na złożenie świadczenia do depozytu sądowego stwierdzenie daty zakończenia stosunku najmu, natomiast fakt złożenia kluczy do depozytu sądowego wobec uchylania się od ich przyjęcia przez powodów nie był okolicznością sporną.

Uzupełnione w tej drodze przez Sąd Okręgowy postępowanie dowodowe nie czyni jednak przyjętych przez Sąd Rejonowy ustaleń faktycznych błędnymi, a jedynie w zakresie dotyczącym braku uzgodnień stron przy sporządzaniu umowy czy użyte pojęcie „na koszt najemcy” oznacza obowiązek najemcy czy też wynajmującego, który kosztami przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego obciążą najemcę, pozwala uznać, iż po zakończeniu stosunku najmu strony były zgodne, iż wybór ten należy do wynajmującego. Ustalenie to nie tylko wynika z pisma pozwanego z 14 października 2013r. i 7 listopada 2013r., ale nie było w tym zakresie kwestionowane przez powoda, który na takie właśnie stanowisko stron powoływał się przez cały czas trwania postępowania.

Z tego względu odmiennie niż Sąd Rejonowy sąd odwoławczy uznał, iż powodom służyło uprawnienie do żądania przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego przez pozwanego. Żądanie to nie zostało jednak wykazane przez powodów w zakresie wynikającym z par.2 ust. 4 umowy. Obowiązek najemcy został bowiem w tym postanowieniu obwarowany wymogiem przywrócenia stanu pierwotnego do stanu umożliwiającego natychmiastowe użytkowanie lokalu przez innego najemcę. Również w swoich zeznaniach strony były zgodne co do uzależnienia w tej mierze obowiązku pozwanego od przydatności dokonanych przez niego zmian w lokalu dla kolejnego najemcy ( k-437 i 440). Pozwany zakwestionował twierdzenie powoda o nieprzydatności poczynionych nakładów, stąd też zasadnie Sąd Rejonowy oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność czy stan lokalu umożliwia korzystanie z niego przez innego najemcę. Przeprowadzenie tego dowodu wymagało bowiem uprzedniego wykazania przez powodów rodzaju potrzeb „innego” najemcy.

Czyni to zaskarżone przez powodów rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego prawidłowym mimo częściowo odmiennego uzasadnienia.

Za prawidłowe uznał także Sąd Okręgowy rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego co do obciążenia pozwanego kosztami postępowania w zakresie żądania opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu użytkowego. Podniesione w zażaleniu zarzuty i przeprowadzone w tym zakresie przez sąd odwoławczy uzupełniające postępowanie dowodowe nie pozwalają podzielić stanowiska pozwanego co do braku przesłanek uzasadniających wypowiedzenie przez powodów umowy najmu w trybie natychmiastowym. Zeznania stron i prowadzona między powodem A. R. (1) a świadkiem B. Ł. korespondencja jednoznacznie wskazują, iż pozwany nie uzyskał pisemnej akceptacji wynajmującego dla sporządzonego projektu technicznego. Z korespondencji na jaką powołuje się skarżący wynika wyłącznie, iż powód A. R. (1) wskazywał na braki projektu. Z tych względów wobec treści par.2 pkt.3 umowy Sąd Rejonowy prawidłowo uznał, iż odmowa wydania lokalu przez pozwanego była bezpodstawna i uzasadniała wystąpienie przez powodów z żądaniem windykacyjnym. Opuszczenie lokalu w toku postępowania przez sądem pierwszej instancji i cofnięcie z tej przyczyny powództwa przez powodów czyniło zasadnym obciążenie pozwanego kosztami tego postępowania. Jak trafnie stwierdził Sąd Rejonowy w wypadku umorzenia postępowania ustalenie strony wygrywającej i przegrywającej uzależnione jest od przyczyny jaka spowodowała potrzebę wydania tego rodzaju postanowienia.

Z tych względów apelację powodów i zażalenie pozwanego oddalono jako bezzasadne ( art.385 kpc).

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na zasadzie art.98 w zw. z art.108 § 1 kpc oraz § 6 pkt.5 w zw. z §12 pkt.1 ust.1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu ( Dz.U. 2013.419 ze zm.) i § 6 pkt.3 w zw. z § 13 pkt.2 ust.1 rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2008r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenie przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu ( Dz.U. Nr 163 poz.1348 ze zm.).

SSR ( del.) Maryla Majewska-Lewandowska SSR Mirella Szpyrka SSO Barbara Braziewicz