

Sygn. akt V GC 531/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 listopada 2022 r.

Sąd Rejonowy w Toruniu V Wydział Gospodarczy w składzie:

Przewodniczący:	SSR Ryszard Kołodziejcki
Protokolant:	St. Sekretarz Sądowy Justyna Kołakowska

po rozpoznaniu w dniu 26 października 2022 r. w Toruniu

na rozprawie

sprawy z powództwa K. B.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w T.

o zapłatę

I. oddala powództwo;

II. zasądza od powoda K. B. na rzecz pozwanego Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w T. kwotę 3 617 zł (trzy tysiące sześćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

III. nakazuje pobrać od powoda na rzecz Skarbu Państwa (kasa Sądu Rejonowego w Toruniu) kwotę 86,25 zł (osiemdziesiąt sześć złotych dwadzieścia pięć groszy) tytułem kosztów postępowania pokrytych tymczasowo przez Skarb Państwa.

Sygn. akt V GC 531/19

UZASADNIENIE

Powód K. B. w dniu 27 lutego 2019 r. (data prezentaty sądowej) złożył pozew, w którym domagał się zasądzenia od pozwanego Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w T. kwoty 45.044,26 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty z tytułu zwrotu nakładów poczynionych na lokal, który najmowała od pozwanego oraz obciążenie pozwanego kosztami postępowania. W uzasadnieniu wskazano, iż na podstawie umowy z dnia 20 grudnia 2013 r. i z dnia 1 lipca 2015 r. powód wynajął dwa lokale użytkowe przeznaczone na działalność handlową i działalność gastronomiczną, zobowiązał się do płacenia czynszu w wysokości 2.886 zł miesięcznie i 2.336,333 zł w okresie grzewczym, natomiast poza okresem grzewczym w wysokości 2.725,44 zł i 2.098,23 zł miesięcznie. Pozwany stosował dla zachęty obniżenie czynszu przez okres dwóch miesięcy lub kilku miesięcy o połowę bez względu na stan techniczny lokali oddawanych w najem. Najemcą obciążały wszelkie naprawy i remonty lokalu związane ze zwykłym użytkowaniem jak też nakłady konieczne do przystosowania lokalu do działalności gospodarczej. Wydanie lokalu najemcy odbyło się po wykonaniu przez niego remontu w lokalu, zatem protokoły wydania lokalu nie odzwierciedlają stanu lokalu w jakim powód je przejął. Powód na podstawie § 7 ust. 3 umowy ulepszał stale lokal, a pozwany miał prawo ulepszenia zatrzymać za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości ustalonej komisyjnie w chwili zwrotu lokalu lub żądać aby najemca przywrócił stan pierwotny lokalu. Powód wystąpił do pozwanego o zwrot nakładów poczynionych

na lokal po rozwiązaniu umowy najmu, proponując jednocześnie wynajem lokali najemcy, który prowadzi działalność gospodarczą o podobnym profilu do powoda. W dniu 30 maja 2018 r. doszło do przekazania lokali przez powoda nowemu najemcy przy udziale strony pozwanej. Pozwany nie żądał przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego, jednocześnie odmówił komisijnego ustalenia wartości ulepszeń i zwrotu należności z tego tytułu. Powód wskazał, że w lokalach wykonał gruntowny remont który zwiększył wartość tych nieruchomości, wobec czego żąda od pozwanego zwrotu poczynionych nakładów, które wycenia na kwotę 45.044,26 zł. Mimo wezwania do zapłaty pozwany nie uiszczył należnej powodowi kwoty. (k. 3-11)

Pozwany Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w T. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz obciążenie powódki kosztami postępowania. Przyznał, że powoda i pozwanego łączyły dwie umowy o najem lokali użytkowy przeznaczonych na prowadzenie działalności gospodarczej oraz że umowy te zostały rozwiązane w 2018 r. przed upływem okresu na jakie zostały zawarte. Rozwiązanie umów było inicjatywą strony powodowej, która zwróciła się do pozwanego o możliwość wypowiedzenia umów, jednocześnie wskazując, że ma nowego Najemcę prowadzącego działalność gospodarczą o podobnym profilu co powód. W dniu 30 maja 2018 r. doszło do przekazania lokali nowemu Najemcy. Pomiedzy powodem a nowym najemcą doszło do przekazania wyposażenia lokali oraz urządzeń służących do jego przystosowania do działalności gastronomicznej – powód i nowy najemca rozliczyli się wzajemnie a pozwany nie był stroną tych rozliczeń. W ocenie pozwanego wykonane przez powoda prace miały na celu przystosowanie nieruchomości do prowadzonej działalności gospodarczej i jako takie nie podlegają zwrotowi. Remonty te nie zwiększają wartości lokali. W ocenie pozwanego powód nadto nie udowodnił swojego roszczenia zarówno co do zasady jak i wysokości. Zgodnie z umową możliwość wykonania prac remontowanych zwiększających wartość lokalu uwarunkowana była od zgody pozwanego na takie prace, pozwany zaś nigdy zgody takiej nie wyrażał. Pozwany zakwestionował też rzeczywiście wykonane przez powoda prace w lokalach, a także dokonane rozliczenia tych prac. Nadmienił, że wymiana stolarki okiennej w lokalu została zrefundowana w części przez pozwanego. Zakwestionował także słuszność żądania przez powoda kwot brutto, powód jako podmiot gospodarczy miał bowiem możliwość odliczenia podatku VAT. (k. 131-133)

W piśmie procesowym z dnia 20 stycznia 2020 r. powód podtrzymał swoje dotychczasowe stanowisko w sprawie. Wskazał, że nowy najemca miał przejąć za wynagrodzeniem urządzenia pozostawione przez powoda w lokalu. Wynagrodzeniem nie były objęte więc rzeczy wbudowane w lokal. Nie jest prawdą w ocenie powoda, to że wykonane przez niego w lokalach prace miały na celu przystosowanie ich do własnej działalności gospodarczej, te bowiem wykraczały znacznie poza ten cel. Nadmienił, że pozwany zobowiązał się do wykonania prac remontowych w taki sposób by można było z niego korzystać. Dodał, że pozwany nie zgodził się na umieszczenie w protokole odbiorczym lokalu jakie prace remontowe zostały wykonane, a także na wzajemne rozliczenia stron. Na koniec wskazał, że dołączone do pozwu kosztorysy uwzględniają amortyzację oraz połowę wartości związanej z wymianą stolarki okiennej i zostały sporządzone zgodnie z normami. (k. 169-175)

Sąd ustalił, co następuje :

Powód wynajmował od pozwanego trzy lokale znajdujące się w budynku przy ul. (...) w T., w tym lokal nr (...), 318a i 318b. Strony łączyły trzy umowy o najem w/w lokali z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej (nr (...), nr (...)) oraz (...) przejętej przez powoda dopiero od 1 września 2017 r. od A. S. (1)).

(**dowód:** zeznania pozwanego M. U. złożone na piśmie – k. 349-364, zeznania A. B. złożone na piśmie – k. 309 - 323)

W dniu 20 grudnia 2013 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w T. oraz K. B. zawarli umowę nr (...) o najem lokalu użytkowego, zgodnie z którą powód wynajął od pozwanego lokal o powierzchni 225,76 m² przeznaczony na działalność handlową. Powód umówił się na czynsz miesięczny wynoszący w okresie grzewczym 2.346,35 zł netto (2.886 zł brutto) oraz poza okresem grzewczym 2.215,81 zł netto (2.725,44 zł brutto). Pomieszczenie to powstało z podziału wcześniejszej istniejącej dużej S. konsumpcyjnej na parterze lokalu z węzłem sanitarnym, zmywakiem, korytarzem, używanej jako tzw. sala bufetowa oraz mieszcząca się w piwnicy lokalu sala konsumpcyjna z bufetem.

Powód zobowiązał się do zapewnienia sprawności urządzeń pomiarowych znajdujących się w najmowanych pomieszczeniach. (§ 5 ust. 1 lit. b)

W myśl § 6 umowy, Najemcę obciążały wszelkie naprawy i remonty lokalu, które związane są ze zwykłym użytkowaniem lokalu. Do drobnych nakładów, które obciążają Najemcę lokalu należą w szczególności drobne naprawy podłóg, drzwi i okien, malowanie ścian, podłóg oraz wewnętrznej strony drzwi wejściowych, jak również drobne naprawy instalacji i urządzeń technicznych zapewniających korzystanie ze światła, ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody. **Najemca miał na własny koszt ponosić nakłady konieczne do przystosowania lokalu do przedmiotu działalności. Po zakończeniu najmu nakłady te nie podlegają zwrotowi przez Wynajmującego.** Wykonanie tych prac wymaga jednak zgody Wynajmującego.

W myśl § 7 ust. 2 postawą określenia stanu, w jakim przedmiot najmu został wydany Najemcy przez Wynajmującego stanowi protokół zdawczo-odbiorczy załączony do niniejszej umowy. Zgodnie z ust. 3 **jeśli Najemca lokal trwale ulepszył Wynajmujący miał prawo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości ustalonej komisyjnie w chwili zwrotu lokalu lub żądać aby Najemca przywrócił stan pierwotny lokalu.**

Strony powyższą umowę zawarły na czas nieokreślony od dnia 20 grudnia 2013 r. Każdej ze stron przysługiwało też prawo rozwiązania umowy za uprzednim 3 miesięcznym wypowiedzeniem ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. (§ 12 ust. 1) Czynsz miał być płatny od dnia przejęcia lokalu przez Najemcę z tym, że przez okres dwóch miesięcy stawki czynszu wynosić miały 50% wartości.

W myśl § 11 umowy wszelkie zmiany umowy wymagają zgody stron w formie pisemnej. Wyjątek stanowią zmiany wysokości opłat określonych w § 2 ust. 2.

W dniu 28 lutego 2014 r. doszło do protokolarnego przekazania lokalu użytkowego. W protokole zastrzeżono, że najemca dokonał remontu lokalu, a stan po remoncie jest jak na dokumentacji fotograficznej. W protokole zaznaczono, że lokal nie został oddzielony od C. C. A. S. (1).

W dniu 18 grudnia 2014 r. strony zawarły aneks do powyższej umowy zgodnie z którą ustaliły że zostaje zawarta **na czas określony do dnia 31 grudnia 2019 r.**

(**dowód:** umowa nr (...) o najem lokalu użytkowego – k. 42-44, protokół zdawczo-odbiorczy – k. 45, zeznania powoda K. B. złożone na piśmie – k. 406-418, aneks nr (...) – k. 381)

Powód w styczniu i lutym 2014 r. poniósł koszt wymiany stolarki okiennej w kwocie 4.700 zł brutto oraz materiałów remontowych (klej elastyczny, preparat gruntujący, ościeżnice, tarcica cegła ręcznie formowana, zlew, blat) w kwocie 10.250,47 zł brutto oraz koszt wykonania przyłącza w kwocie 353,93 zł brutto.

(**dowód:** faktury VAT – k. 52-53, 56-63)

W trakcie trwania umowy najmu, w dniu 13 stycznia 2014 r., powód zwrócił się do pozwanego o wyrażenie zgody na wymianę 7 sztuk okien w pawilonie przy ul. (...) w T., z jednoczesną prośbą o partycypowanie w kosztach w wysokości 50%. Powód wyraził zgodę na wymianę siedmiu okien w lokalu, poinformował także że w przypadku wymiany we własnym zakresie zwrot środków nastąpi w wysokości 50% kosztów wymiany, jednakże nie więcej niż koszt wymiany stolarki uznany za obowiązujący standard, a realizowany przez firmę związaną umową ze Spółdzielnią.

W dniu 29 stycznia 2014 r. doszło do protokolarnego odbioru stolarki okiennej w lokalu. W treści protokołu wskazano, że wymieniono okna na PCV w ilości 7 sztuk.

Pozwany zwrócił powodowi za wymianę okien kwotę 2.350 zł.

(**dowód** : wniosek powoda – k. 134, odpowiedź pozwanego z dnia 15 stycznia 2018 r. - k. 135, protokół z odbioru stolarki okiennej – k. 136, wydruk z konta bankowego – k. 139)

W dniu 31 marca 2015 r. powód wyraził niepokój w związku z wynajmowaniem sąsiedniego lokalu przez Najemcę prowadzącego gabinet weterynaryjny. Poinformował, że w przypadku wycofania się Najemcy z najmu powód jest zainteresowany wynajęciem tego lokalu na tych samych warunkach i ich połączenie w jeden duży lokal gastronomiczny dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców osiedla (...).

(**dowód:** pismo powoda z dnia 31 marca 2015 r. – k. 177-178)

W dniu 1 lipca 2015 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w T. oraz K. B. zawarli umowę nr (...) o najem lokalu użytkowego zgodnie z którą powód wynajął od pozwanego lokal o powierzchni 90,45 m² przeznaczony na lokal gastronomiczny. Powód umówił się na czynsz miesięczny wynoszący w okresie grzewczym 1.899,45 zł netto (2.336,33 zł brutto) oraz poza okresem grzewczym 1.705,88 zł netto (2.098,23 zł brutto). Wynajmowane pomieszczenie znajdowała się na parterze lokalu, było wynajęte jako sala konsumpcyjna, powstało z podziału dużej S. restauracyjnej, objętej wcześniejszą umową między stronami.

Strony ustaliły też że w okresie od 1 sierpnia 2015 r. do 30 listopada 2015 r. w związku z adaptacją lokalu na potrzeby związane z działalnością gastronomiczną i koniecznością dostosowania go do wymogów (...) dla gastronomii, opłata czynszu będzie wynosić miesięcznie 7,50 zł netto.

W myśl § 6 umowy, Najemcę obciążały wszelkie naprawy i remonty lokalu, które związane są ze zwykłym użytkowaniem lokalu. Do drobnych nakładów, które obciążają Najemcę lokalu należą w szczególności drobne naprawy podłóg, drzwi i okien, malowanie ścian, podłóg oraz wewnętrznej strony drzwi wejściowych, jak również drobne naprawy instalacji i urządzeń technicznych zapewniających korzystanie ze światła, ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody. **Najemca miał na własny koszt ponosić nakłady konieczne do przystosowania lokalu do przedmiotu działalności. Po zakończeniu najmu nakłady te nie podlegają zwrotowi przez Wynajmującego. Wykonanie tych prac wymaga jednak zgody Wynajmującego.**

W myśl § 7 ust. 2 postawą określenia stanu, w jakim przedmiot najmu został wydany Najemcy przez Wynajmującego stanowi protokół zdawczo-odbiorczy załączony do niniejszej umowy, który zostać miał sporządzony najpóźniej do 31 lipca 2015 r. **Zgodnie z ust. 3 jeśli Najemca lokal trwale ulepszył Wynajmujący miał prawo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości ustalonej komisyjnie w chwili zwrotu lokalu lub żądać aby Najemca przywrócił stan pierwotny lokalu.**

Strony powyższą umowę zawarły na czas nieokreślony od dnia 1 lipca 2015 r. Każdej ze stron przysługiwało też prawo rozwiązania umowy za uprzednim 3 miesięcznym wypowiedzeniem ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. (§ 12 ust. 1)

W myśl § 11 umowy wszelkie zmiany umowy wymagają zgody stron w formie pisemnej. Wyjątek stanowią zmiany wysokości opłat określonych w § 2 ust. 2.

Pierwszy czynsz miał być płatny od dnia 1 sierpnia 2015 r. po protokolarnym przekazaniu lokalu.

W dniu 12 sierpnia 2015 r. doszło do protokolarnego przekazania lokalu użytkowego. W protokole wskazano, że lokal jest po kapitalnym remoncie, w tym:

- 2 nowe drzwi wejściowe wymienione przez pozwanego,
- 6 nowych grzejników- wymienionych przez pozwanego (koszt 9.114,26 zł + 1.998,98 zł),
- nowa instalacja elektryczna – zamontowana przez pozwanego (koszt 6.219,65 zł),

- na podłodze wymieniona glazura, regipsy, naprawione i wymienione sufity podwieszane, gładzie, pomalowane, położona tapeta, naprawa wentylacji i systemu alarmowego, pomalowanie okien – wykonane przez powoda.

(**dowód:** umowa nr (...)- k. 28-31, protokół zdawczo – odbiorczy z przekazania lokalu użytkowego – k. 32, faktura VAT i kosztorys – k. 382-386, protokół odbioru robót – k. 387, faktura VAT – k. 390, kosztorys – k. 391-394, faktura VAT i kosztorys wykonania usługi elektrycznej – k. 396-400, protokół odbioru robót – k. 401, zeznania powoda K. B. złożone na piśmie – k. 404-418)

W czerwcu 2015 r. powód poniósł koszt materiałów remontowych (zaprawa klejowa, płytki ceramiczne, klej Atlas) w wysokości 8.659,91 zł.

(**dowód:** faktury VAT – k. 39-40)

W trakcie trwania najmu lokali, w 2016 r., powód zgłaszał zastrzeżenia do awarii sieci kanalizacyjnej w budynku.

(**dowód:** pismo powoda – k. 179)

W dniu 21 lutego 2018 r. powód złożył pozwanemu oświadczenie o wypowiedzeniu umowy z dnia 1 lipca 2015 r. na podstawie § 12 pkt 1 umowy, ze skutkiem na koniec miesiąca maja 2018 r. Oświadczył nadto, że dokonał kapitalnego remontu w lokalu z trwałym ulepszeniem, z możliwością prowadzenia działalności gospodarczej. Dołączył dokumenty świadczące o wysokości poniesionych kosztów i wezwał do ich zwrotu wraz ze zwrotem wpłaconej kaucji.

(**dowód:** oświadczenie o wypowiedzeniu umowy – k. 38)

W dniu 29 marca 2018 r. powód wypowiedział umowę z dnia 20 grudnia 2013 r. z 3 miesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego tj. czerwca 2018 r. Wskazał, nadto że dokonał kapitalnego remontu lokalu z trwałym ulepszeniem. Wezwał do zwrotu kaucji oraz zwrotu kosztów remontu.

(**dowód:** pismo powoda z dnia 29 marca 2018 r. – k. 54)

W dniu 4 maja 2018 r. powód pisemnie zwrócił się do pozwanego o rozważenie nowego najemcy – J. B. prowadzącej działalność gospodarczą o profilu gastronomicznym.

(**dowód:** pismo powoda z dnia 4 maja 2018 r. – k. 64)

W dniu 4 maja 2018 r. powód zawarł z B. J. umowę przejęcia wyposażenia lokalu mieszczącego się w T. przy ul. (...). Zgodnie z nią przejmujący wyposażenie miał zapłacić powodowi odstępnę w wysokości 60.000 zł do 31 maja 2018 r. W razie odstąpienia od umowy strona odstępująca zobowiązała się uiścić 10.000 zł.

(**dowód:** umowa przejęcia wyposażenia lokalu – k. 65)

W dniu 30 maja 2018 r. doszło do protokolarnego przekazania lokalu użytkowego o powierzchni 90,45m². Nie stwierdzono uwag do zdawanego lokalu.

W dniu 30 maja 2018 r. doszło do protokolarnego przekazania obu lokali użytkowych B. J.. Nie stwierdzono uwag do zdawanych lokali. Nadmieniono, że lokale są po remoncie.

(**dowód:** protokół zdawczo-odbiorczy – k. 41, protokół zdawczo-odbiorczy – k. 66-67)

Pracownik pozwanego A. K. sporządził notatkę, w której zapisała informacje przekazane jej przez nowego najemcę B. J., która wskazywała że musiała wykonać wiele poprawek by dostosować lokal do potrzeb prowadzenia działalności gastronomicznej (przerobienie instalacji elektrycznej w kuchni, zamontowanie okapu, uzupełnienie

kafalek, malowanie ścian, wymiana zlewów). Zgodnie z informacjami uzyskanymi przez nowego Najemcę, zapłaciła on żonie powoda kwotę 60.000 zł odstępnego za lokal.

Nowy Najemca zmienił także lampy/żyrandole w lokalu, stoły, krzesła, dekorację okien, deski sedesowe, umywalki w sanitariatach, zmienił dekorację wewnątrz lokalu, wymienił drzwi do toalet, urządzenia chłodnicze i grzewcze. Otrzymał od pozwanej Spółdzielni obniżkę czynszu 50% na okres dwóch pierwszych miesięcy, celem dostosowania lokalu do swoich potrzeb. Od powoda zakupiła zmywarę i piec konwekcyjno-parowy za kwotę łącznie 12.000 zł.

(**dowód:** notatka służbowa – k. 201, zeznania świadka A. K. złożone na rozprawie w dniu 2 marca 2019 r. nagranie 00:43:40-01:08:07 – k. 193-193v., zeznania świadka J. K. złożone na piśmie – k. 305-306, zeznania świadka B. J. złożone na piśmie – k. 325-328)

W dniu 4 czerwca 2018 r. powód zwrócił się do pozwanego o przekazanie pełnej dokumentacji z przekazania lokali przy ul. (...) w T.. Zaznaczył, że brakuje dokumentacji fotograficznej protokołu.

(**dowód:** pismo powoda z dnia 1 czerwca 2018 r. – k. 68)

W dniu 8 czerwca 2018 r. powód zwrócił się do pozwanego o zwrot kosztów poniesionych na ulepszenie lokalu, w związku z dokonaniem przez niego remontem kapitalnym. Do pisma dołączył dodatkowe faktury.

(**dowód:** pismo powoda z dnia 8 czerwca 2018 r. – k. 69-70)

Pismem datowanym na dzień 10 lipca 2018 r. powód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 45.044,26 zł tytułem zwrotu sumy odpowiadającej wartości ulepszeń pozostawionych w lokalu położonym w T. przy ul. (...) w T. w terminie 14 dni.

W odpowiedzi na wezwanie do zapłaty pozwany pismem datowanym na dzień 17 sierpnia 2018 r. poinformował, że nie znaleziono podstaw do wypłaty żądanej kwoty.

(**dowód:** wezwanie do zapłaty – k. 71-72, pismo pozwanego z dnia 17 sierpnia 2018 r. – k. 73)

Na zlecenie powoda, M. G., sporządził kosztorys wykonania prac remontowych w lokalu położonym przy ul. (...) w T., którego dotyczy umowa nr (...) 2013, zgodnie z którym koszt remontu wyniósł 17.833,09 zł. Na kwotę tę złożył się koszt wykonywania sufitów podwieszanych, cokolików kamionkowych, położenia gładzi gipsowych na ścianach, dwukrotne malowanie farbami emulsyjnymi powierzchni wewnętrznych sufitów i tynków gładkich, rozebranie posadzek z płytek, wykonanie podkładów betonowych, położenie warstwy wyrównawczej pod posadzki, położenie posadzek z płytek kamionkowych.

M. G. sporządził kosztorys po wykonaniu remontu, zaś zakres remontu został mu przedstawiony przez powoda. Wykonywał kalkulację według cenników obowiązujących w dniu jej sporządzenia tj. w 2018 r. Niektóre ceny materiałów przyjęto na podstawie przedłożonych faktur.

(**dowód:** kosztorys do umowy nr (...) – k. 33-37, zeznania świadka M. G. złożone na piśmie – k. 294)

Na zlecenie powoda, A. G., sporządził kosztorys wykonania prac remontowych w lokalu położonym przy ul. (...) w T., którego dotyczy umowa nr (...), zgodnie z który, koszt remontu wyniósł 25.972,40 zł. Na kwotę tę złożył się koszt wykonywania ścianek działowych z cegieł, spoinowanie ścian zaprawą cementową, położenie słupów i filarków międzyokiennych, położenie posadzek z płytek gresowych, wykonanie cokolików z płytek, wykonanie stolarki PCV z montażem, wykonanie podokienników, półek, lad i nakryw, wykonanie boazerii z listew drewnianych, wykonanie ościeżnic drewnianych, montaż zlewozmywaków.

A. G. sporządził kosztorys po wykonaniu remontu, zaś zakres remontu został mu przedstawiony przez powoda. Kosztorys był kosztorysem ofertowym i stanowił podstawę do negocjacji między stronami. A. G. wykonywał kalkulację według cen obowiązujących w dniu jej sporządzenia tj. w czerwcu 2018 r.

(**dowód:** kosztorys ofertowy – k. 46-51, zeznania świadka A. G. złożone na piśmie – k. 279-280)

Powód wykonywał prace remontowe w lokalu systemem gospodarczym przy pomocy miejscowego rzemieślnika - J. Z. lub własnym sumptem.

(**dowód:** zeznania świadka J. Z. złożone na rozprawie w dniu 2 marca 2020 r. nagranie 00:11:36-00:41:52 – k. 192-193, zeznania świadka A. B. złożone na piśmie – k. 309-323)

Przed wynajmem przedmiotowych lokali, stały one puste przez kilka lat. Przed wynajęciem lokalu przez powoda, znajdował się on w złym stanie technicznym – ściany były brudne, uszkodzony tynk, sufit zarwany, kable wisały ze ścian. Przed wynajmem lokalu przez powoda prowadzona w nim była działalność gastronomiczna.

(**dowód:** zeznania świadka A. S. (2) złożone na piśmie – k. 297-301, zeznania świadka J. K. złożone na piśmie – k. 305-306, zeznania świadka A. B. złożone na piśmie – k. 309-323)

Wynajmujący dokonywał także prac remontowych w wynajmowanych przez powoda lokalach, wstawiono 2 drzwi wewnętrzne, przeprowadzono prace elektryczne (wykonanie rozdziału instalacji elektrycznej wraz z wymianą rozdzielni głównej w pomieszczeniach w pawilonie handlowych ul (...), w tym założono przewody elektryczne w S. na parterze), zamontowano 6 grzejników, dokonano naprawy instalacji hydraulicznej (naprawa podejścia WC, umocowanie muszli klozetowej, uszczelnienie podejścia umywalk, naprawa spłuczki, wycięcie i zaślepienie zbędnej instalacji, przerobienie instalacji i montaż zaworów kulowych).

(**dowód:** zeznania świadka A. B. złożone na piśmie – k. 309-323, faktura VAT – k. 390, faktura VAT z kosztorysem – k. 382-386, protokół odbioru robót – k. 387, faktura za wykonanie usługi elektrycznej – k. 396, kosztorys powykonawczy za wykonanie usługi elektrycznej – k. 397-400, protokół odbioru robót – k. 401)

Praktyką pozwanego przy wynajmie lokali Najemcom jest stosowanie preferencji czynszowych w pierwszym okresie Najmu, jeśli najem wymaga przeprowadzenia prac adaptacyjnych lokalu.

(**dowód:** zeznania pozwanego zastępcy Prezesa Zarządu w osobie M. U. złożone na piśmie – k. 349-364)

Wykonane przez powoda prace remontowe w obu lokalach (wymiana posadzek, napraw sufitów, malowanie ścian i sufitów, wymiana okien) nie podwyższały wartości tych lokali, a pozwalały jedynie utrzymać ich wartość i sprawność techniczną.

W wyniku obniżenia czynszu umownego o 50% powód uzyskał korzyść w kwocie 4.391,30 zł netto.

Wartość nakładów remontowych na dzień 30 maja 2018 r. z uwzględnieniem zużycia tych nakładów w czasie korzystania z lokali przez powoda wynosi 8.984,23 zł netto dla lokalu objętego umową nr (...) oraz 9.306,53 zł netto dla lokalu objętego umową nr (...) (bez pomniejszania o zwrot dokonany przez spółdzielnię za koszt wymiany okien).

Opłaty za przyłączenie energii elektrycznej i wielkość zamówionej energii nie są nakładami koniecznymi. Przyłącze i wielkość zamówionej energii wynikają z potrzeb użytkownika lokalu.

(**dowód:** opinia biegłego sądowego T. T. – k. 490-504, uzupełniająca pisemna opinia biegłego sądowego T. T. – k. 534-537)

Sąd zważył, co następuje :

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o zgromadzone w toku postępowania dokumenty, w tym przedłożone przez strony oraz zeznania świadków J. Z., A. K., M. L., J. S., A. G., M. G., A. S. (2), J. K., A. B., B. J., a także w oparciu o opinię biegłego sądowego T. T..

Zeznania świadków należało uznać, co do zasady, za wiarygodne. Żadna ze stron nie kwestionowała ich autentyczności. Należy jednak wskazać, że zeznania świadków w zakresie w jakim wyrażali opinię co do kwalifikacji poczynionych przez powoda nakładów jako nakładów zwiększających wartość lokalu, nie stanowiły dla Sądu podstawy do ustalenia stanu faktycznego. Świadkowie zeznają bowiem co do faktów a nie opinii.

Dokumenty przedłożone przez strony Sąd uznał za wiarygodne bowiem nikt nie kwestionował ich autentyczności. Zastrzec jednak trzeba, że czym innym jest wiarygodność danego dokumentu a czym innym wyciąganie wiążących wniosków na ich podstawie. W tym miejscu warto zaznaczyć, że dokument przedłożony przez powoda (faktura VAT na kwotę 884,84 zł tytułem opłaty za przyłączenie wystawiona przez (...) S.A. w G. – k. 55) nie jest miarodajnym dowodem na ustalenie kosztów poniesionych przez powoda na adaptację lokalu, bowiem został wystawiony na inny podmiot tj. na A. S. (1). Ponadto przedłożone przez powoda kosztorysy sporządzone przez wykwalifikowane do tego osoby nie są dla Sądu miarodajnym dowodem na ustalenie wartości poniesionych kosztów remontu. Dokumenty te bowiem nie opierają się na dokumentacji zgromadzonej przez powoda, a jedynie na jego oświadczeniach w zakresie przeprowadzonych prac remontowych. Osoby wykonujące kosztorys sporządzały go według cen obowiązujących na dzień wykonania kosztorysu, nie zaś na dzień wykonania remontu. Kosztorysy należy traktować jako pogłębione stanowisko powoda co do swojego roszczenia, nie zaś jako miarodajny dowód w sprawie.

Opinię sporządzoną przez biegłego sądowego T. T. Sąd uznał za rzetelną i fachową. Jak już wskazano, uwzględniała ona całokształt materiału dowodowego zebranego dotychczas w sprawie. Biegły sporządzając opinię słusznie opierał się na przedłożonych przez powoda fakturach VAT, nie zaś na podstawie przedłożonych kosztorysów. Biegły udzielił jednoznacznej i stanowczej odpowiedzi na pytania sformułowane w tezie dowodowej. Ekspert został powołany na okoliczność zakresu prac wykonanych przez powoda w najmowanych lokalach, wartości nakładów zwiększających wartość lokalu w chwili wydania lokali, relacji stawek rynkowych czynszu w stosunku do obniżenia czynszu przez spółdzielnię i wykonanych przez powoda prac. Wyczerpująco opisał podjęte czynności, przyjętą metodologię oraz uzasadnił wnioski. Strona powodowa zakwestionowała bezstronność biegłego, co zostało przez eksperta szczegółowo wyjaśnione w pisemnej opinii uzupełniającej, wobec czego Sąd nie znalazł podstaw do uwzględniania wniosku dowodowego powoda o powołanie innego biegłego. Strona powodowa skierowała także szereg pytań do biegłego, na które biegły udzielił wyczerpujących odpowiedzi. Powód jednakże mimo to podtrzymał swoje zastrzeżenia do opinii.

Powód cofnął wnioski dowodowe w zakresie przesłuchania świadka T. S., D. K. (k. 169) oraz N. J. (k. 426), nie było więc potrzeby słuchać świadków.

Sąd pominął na podstawie art. 235² § 1 pkt 2 k.p.c. wniosek dowodowy (k. 131v.) strony pozwanej o zobowiązanie powoda do złożenia do akt sprawy pełnej dokumentacji księgowej, w tym faktury VAT dotyczącej sprzedaży wyposażenia spornych lokali sporządzonej na podstawie umowy zawartej pomiędzy powodem, a nowym najemcą (...) B. J. na okoliczność rozliczeń pomiędzy powodem a nowym najemcą jako niemające istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Niniejsza sprawa nie dotyczy bowiem kosztów poniesionych przez powoda w zakresie pozostawionych w lokalu urządzeniach ułatwiających prowadzenie działalności gastronomicznej, jedynie nakładów (prac remontowych) zwiększających wartość lokalu. Zobowiązanie między powodem i B. J. dotyczyło wyłącznie wyposażenia lokalu.

Sąd pominął, na podstawie art. 235² § 1 pkt 2 k.p.c., wniosek dowodowy strony powodowej o zobowiązanie Spółki (...) S.A. Oddział w T. do udzielenia odpowiedzi czy w latach 2013-2015 powód lub pozwany występował o wykonanie przyłącza energetycznego i montażu skrzynki wraz z licznikiem w lokalach przy ul (...) w T., czy została zamontowana nowa skrzynka a także licznik i wykonane przyłącze i o jakiej mocy, jaka skrzynka energetyczna znajdowała się przed wymianą i jaka była zamówiona moc energii elektrycznej, czy istniejąca przed wymianą i jaka była zamówiona moc energii elektrycznej, czy istniejąca przed wymianą skrzynka i moc przyłącza umożliwiały korzystanie z lokalu na potwierdzenie faktu braku możliwości korzystania z lokalu, stanu skrzynki energii elektrycznej, braku licznika energii elektrycznej oraz odpowiedniej mocy przyłącza. Okoliczności te nie były sporne między stronami, pozwany nie

kwestionował że powód zwracał się do operatora o zwiększenie mocy energii elektrycznej i poniósł tego koszt, a także faktu że skrzynka energetyczna nie spełniała norm i została wymieniona przez pozwanego.

Sąd zobowiązał (k. 541v.) stronę pozwaną do udostępnienia dokumentacji fotograficznej sporządzonej przez pracowników Spółdzielni w dniu przekazania lokali najemcy oraz w dniu odbioru lokali po zakończeniu najmu. Pozwany wyjaśnił, że dokumentacja ta została zniszczona, pracownik przebywający od kilku lat na emeryturze, dysponująca na swoim telefonie komórkowym tą dokumentacją, po zmianie telefonu, utracił dane.

Stan faktyczny w niniejszej sprawie pozostawał częściowo niesporny. Strony zgadzały się co do tego, że wiązały je dwie umowy najmu lokali, które następnie zostały wypowiedziane. Nie było przedmiotem sporu także fakt niedostosowania lokalu do prowadzenia działalności gastronomicznej w momencie zawarcia umowy najmu i przeprowadzenie remontu w tym zakresie przez powoda. Spór ogniskował się jednak wokół okoliczności faktycznej, a mianowicie zakresu i kosztu wykonanych prac. Pozwany twierdził, że powód nie wykazał wysokości kosztów poniesionych na remont lokali. Sporna była także kwestia prawna dotycząca ewentualnego obowiązku pozwanego do zwrotu nakładów na lokal dokonanych przez powoda. Strona powodowa twierdziła bowiem, że pozwany winien zwrócić jej kwotę 45.044,26 zł, tj. sumę wydatkowaną przez nią na remont lokali jako nakład zwiększający ich wartość. Pozwany z kolei twierdził, że nie jest obowiązany do świadczenia na rzecz powoda, gdyż podjął się on wykonania remontu samodzielnie i na własny koszt w ramach adaptacji lokalu do prowadzonej przez niego działalności gospodarczej. Nadto podkreślał, że przeprowadzone prace nie doprowadziły do wzrostu wartości lokalu. Nadmieniał też, że pozwany sam dokonywał prac remontowych (choćby w zakresie wymiany stolarki okiennej, czy wymiany skrzynki elektrycznej). Dodał, że nie wyrażał zgody o której mowa w § 6 ust. 3 umowy na poniesienie przez powoda jakichkolwiek nakładów, w szczególności nakładów które zwiększałyby wartość lokalu. Według pozwanego rozliczenia w tym zakresie odbyły się pomiędzy powodem i nowym Najemcą. Podkreślił, że zapewnił powodowi dostęp do energii elektrycznej w lokalu, co zostało stwierdzone w protokole zdawczo-odbiorczym z przekazania lokalu z dnia 12 sierpnia 2015 r., a moc poboru energii jest czynnością z zakresu dostosowania lokalu do prowadzonej działalności gospodarczej. Powód nie zgadzał się z twierdzeniami pozwanego i uznawał, że dokonany przez niego remont wykraczał znacznie poza przystosowanie lokalu do prowadzonej przez niego działalności gospodarczej. Twierdził, że pozwany zobowiązał się do wyremontowania lokali, co ostatecznie wykonał powód z uwagi na bezczynność Spółdzielni.

W pierwszej kolejności warto wskazać, że w niniejszym procesie znajdowały zastosowanie przepisy po nowelizacji dokonanej ustawą z dnia 4 lipca 2019 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2019 r. poz. 1469) z wyłączeniem przepisów o postępowaniu gospodarczym na podstawie art. 9 ust. 1 i 2 i art. 10 w/w ustawy.

Przechodząc do właściwych rozważań prawnych, w myśl art. 659 k.c. w zw. z art. 680 k.c. przez umowę najmu lokalu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy lokal do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Ponadto w myśl 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**. Natomiast zgodnie z art. 676 k.c. **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**.

Na wstępie wskazać należy, że powód opierał swoje roszczenie przede wszystkim na przytoczonym powyżej przepisie art. 676 k.c. (na co wskazuje sformułowanie w pozwie żądania), podnosząc, iż wykonany przez niego remont doprowadził do ulepszenia lokalu. Zdaniem powoda, skoro pozwany nie żądał przywrócenia stanu poprzedniego, to przyjęć należy, że zatrzymał ulepszenia, co zrodziło jego obowiązek zapłaty odpowiedniej sumy. Sąd doszedł do przekonania, że powództwo wywodzone z omawianego przepisu nie zasługuje na uwzględnienie, co najmniej z kilku powodów.

Po pierwsze zważyć trzeba, że ulepszeniem w świetle art. 676 k.c. są wszystkie korzystne zmiany w rzeczy, takie jak naprawy, konserwacje, polepszenia, które zwiększają jej wartość, np. założenie kanalizacji w lokalu,

dokonanie renowacji budynku albo zabudowa gruntu rolnego. Z zakresu tego przepisu wyłączone są jednak naprawy (konserwacje), które są naprawami drobnymi (art. 662 § 2 k.c.) albo koniecznymi wykonanymi przez najemcę w zastępstwie wynajmującego (art. 663 k.c.). Z celu przepisu wynika, że w efekcie ulepszenia rzeczy zwiększyć się musi jej wartość w chwili zwrotu. Jeżeli ten warunek nie jest spełniony, to choćby doszło do polepszenia rzeczy, które czyni ją bardziej użyteczną, nie stanowi ono ulepszenia w rozumieniu art. 676 k.c. Ponadto wysokość roszczenia najemcy o zwrot nakładów ustala się, porównując wartość rzeczy przed ulepszeniami i po ich dokonaniu, biorąc pod uwagę chwilę zwrotu rzeczy wynajmującemu; nie dokonuje się tego na podstawie sumy dokonanych przez najemcę wydatków (zob. P. Zakrzewski [w:] Kodeks cywilny. Komentarz. Tom IV. Zobowiązania. Część szczególna (art. 535-764(9)), red. M. Frasz, M. Habdas, WKP 2018, art. 676).

Strony w sposób indywidualny uregulowały tę kwestię zawierając w umowie w § 7 ust. 3 umowy tj.: „jeżeli Najemca lokal **trwale ulepszył**, Wynajmujący ma prawo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości ustalonej komisyjnie w chwili zwrotu lokalu lub żądać aby Najemca przywrócił stan pierwotny lokalu” oraz w § 6 tj.: „Najemcę obciążały wszelkie naprawy i remonty lokalu, które związane są ze zwykłym użytkowaniem lokalu. Do drobnych nakładów, które obciążają Najemcę lokalu należą w szczególności drobne naprawy podłóg, drzwi i okien, malowanie ścian, podłóg oraz wewnętrznej strony drzwi wejściowych, jak również drobne naprawy instalacji i urządzeń technicznych zapewniających korzystanie ze światła, ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody. **Najemca miał na własny koszt ponosić nakłady konieczne do przystosowania lokalu do przedmiotu działalności. Po zakończeniu najmu nakłady te nie podlegają zwrotowi przez Wynajmującego.** Wykonanie tych prac wymaga jednak zgody Wynajmującego.”.

Zgodnie z przedłożonymi przez powoda dokumentami, wykonał on w lokalach następujące prace: wymienił okna PCV (7 sztuk), zwiększył moc poborową energii elektrycznej potrzebną mu do prowadzenia działalności gastronomicznej (przyłącze energetyczne), położył gładzie na ścianach, naprawił podwieszane sufity, postawił ścianki działowe, słupy i filary międzyokienne, położył glazurę. Zgodnie z przedłożonymi fakturami wykonał także montaż blatu. Powód złożył przy tym wniosek do pozwanego o partycypowanie w kosztach wymiany stolarki okiennej, na co powód przystał i sfinansował ten wydatek w połowie. Prace te w większości należy zakwalifikować jako prace konieczne do przystosowaniu lokalu do przedmiotu działalności. Stawianie ścianek działowych, położenie glazury, montaż blatu, czy wykonanie przełącza energetycznego mającego na celu zwiększenie poboru mocy są czynnościami niezbędnymi powodowi do prowadzenia jego działalności gospodarczej, nie zaś pracami które trwale ulepszają lokal. Prace te, zgodnie z łączącą strony umową, miały być przeprowadzane na wyłączny koszt Najemcy. Powyższy wniosek przy tym został potwierdzony przez opinię biegłego sądowego. Opinia eksperta rozstrzygnęła problem czy prace remontowe doprowadziły do ulepszenia lokalu pozwanego w rozumieniu art. 676 k.c. Biegły sądowy stwierdził bowiem stanowczo, że prace adaptacyjne nie zwiększyły wartości nieruchomości. Nakłady remontowe takie jak wymiana części posadzek, naprawa sufitów podwieszanych, malowanie ścian i sufitów, wymiana okien nie podwyższyły wartości lokali, pozwoliły jedynie utrzymać jego wartość i sprawność techniczną. Pozostałe nakłady takie jak zwiększenie mocy poborowej przyłącza czy stawianie ścianek działowych, słupów i filarów były uzasadnione zamysłami biznesowymi powoda, ale nie spowodowały przyrostu wartości lokalu, nie mają charakteru uniwersalnego. Warto także odnotować, że z dokumentacji przedłożonej do akt sprawy wynika, że pozwany wykonał instalację elektryczną, dokonał wymiany rozdzielni głównej, zaś na powódzie spoczywało wyłącznie zwrócenie się do operatora o zwiększenie poboru mocy, co miało związek z prowadzoną przez niego działalnością gospodarczą i zwiększonym zapotrzebowaniem na te usługi. Biegły sądowy podzielił to zapatrywanie wskazując, że przyłącze i wielkość zamówionej energii wynikają z potrzeb użytkownika lokalu. Inny użytkownik może mieć zupełnie inne zapotrzebowanie. Wbrew twierdzeniom strony powodowej, nie były to więc uniwersalne ulepszenia, zwiększające ogólną użyteczność lokalu. Sąd z tymi wnioskami w pełni się zgadza i przyjmuje je za swoje. Zastrzeżenia do opinii biegłego nie przekonały Sądu o jej wadliwości, czy nielogiczności. Biegły w sposób klarowny odpowiedział na zadane przez powoda pytania.

Co więcej, warto też zaznaczyć, że powód dochodził zwrotu samych wydatków remontu, nie zaś kosztów ulepszeń stanowiących różnicę wartości między stanem lokalu na dzień oddania go Najemcy a stanem lokalu na dzień wydania go Wynajmującemu, co jest podejściem zasadniczo, w ocenie Sądu, błędnym.

Należy jednak przyznać, że w doktrynie spotyka się opinię, że ulepszeniami rzeczy najętej są także dokonane na tę rzecz przez najemcę nakłady, które w chwili wydania rzeczy wynajmującemu zwiększają jej użyteczność (zob. G. Koziół [w:] Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III. Zobowiązania - część szczególna, wyd. II, red. A. Kidyba, Warszawa 2014, art. 676). Sąd pragnie jednak zauważyć, że gdyby nawet przyznać słuszność powyższej teorii, to i tak na gruncie stanu faktycznego niniejszej sprawy nie można by mówić o nakładach użytecznych (ulepszających). Należy bowiem wskazać, że pozwany nie odniósł żadnego pożytku z przeróbek dokonanych w lokalu przez powódkę. Dokonane prace nie musiały zostać wykorzystane przez kolejnego Najemcę. Powód zaproponował pozwanemu kolejnego Najemcę, co można przyjąć, że zrobił we własnym interesie, bowiem B. J. prowadzącą także działalność gastronomiczną, przejęła część urządzeń pozostających w lokalach za odpowiednią zapłatą. Ponadto, powód wypowiedział umowę zawartą na czas określony, co jest jej naruszeniem. Znalezienie Najemcy było działaniem niewątpliwie także ochronnym przed ewentualnymi roszczeniami pozwanego, w zakresie dochodzenia równowartości czynszów najmu za cały okres trwania umowy. Pozwany w tym zakresie, skorzystał, w pewnej mierze, z działań powoda, jednak działania te miały charakter całkowicie dobrowolny, strony nie umówiły się na wstąpienie w prawa Najemcy podmiotu o podobnym profilu działalności. W momencie, w którym powodowi nie udało się znaleźć Najemcy zastępczego, dokonane zmiany w lokalu, przy zmianie profilu działalności, nie miałyby żadnego znaczenia dla pozwanego, bowiem ten nie wynajmował lokalu wyłącznie dla podmiotów o profilu gastronomicznym. O tym świadczyć może, choćby fakt że w trakcie trwania stosunku najmu pozwany zamierzał wynająć lokal podmiotowi prowadzącemu gabinet weterynaryjny. Można też zauważyć, że B. J., która przejęła lokal po powodzie i tak dokonywała w nim zmian na własny użytek tj. dokonała wymiany stołów, krzeseł, oświetlenia, dekoracji okien, umywalki, desek sedesowych, przemalowała ściany, położyła kafelki, zamontowała drzwi do toalet, dokonała dekoracji wewnątrz lokalu, wymieniła urządzenia chłodnicze i grzewcze.

Nawet gdyby uznać, że powód ulepszył lokal sposobem wykraczający poza dokonanie nakładów związanych z przystosowaniem lokalu do działalności gospodarczej, to jednak nie wykazał on, iż pozwany w sposób dorozumiany wybrał spośród tzw. facultas alternativa określonych w art. 676 k.c. Wynajmujący może bowiem zatrzymać ulepszenia za zapłatą odpowiedniej sumy albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego. Samo przyjęcie rzeczy z ulepszeniami przez wynajmującego nie stanowi zgody na takie świadczenie najemcy, co innego korzystanie z nich. Jeżeli wynajmujący nie dokona wyboru, to najemca może mu wyznaczyć odpowiedni termin, po którego upływie uprawnienie do dokonania wyboru przechodzi na najemcę (art. 365 § 2-3 k.c.; zob. P. Zakrzewski, op. cit.). Pomimo niedokonania wyboru przez pozwanego, powód nie wyznaczył mu w tym zakresie stosownego terminu. Powód zresztą niejako postawił pozwanego bez możliwości wyboru, bowiem zaproponował jako swojego „następcę” inny podmiot prowadzący działalność gospodarczą o profilu gastronomicznym, który wyrażał aktywną wolę na przejęcie lokalu wraz ze znajdującymi się tam urządzeniami. Byłoby rzeczą co najmniej nieracjonalną, jeśli nie złośliwą, mimo znalezienia przez powoda kolejnego Najemcy w jego miejsce i nakazanie powodowi przywrócenie lokalu do stanu poprzedniego.

Mając powyższe na uwadze, Sąd doszedł do przekonania, że w niniejszej sprawie miał do czynienia nie z nakładami ulepszającymi, ale tzw. nakładami koniecznymi, tj. takimi, bez których przedmiot najmu nie jest przydatny do umówionego użytku (zob. J. Panowicz-Lipska (w:) System prawa prywatnego, t. 8, s. 26–27; K. Pietrzykowski (w:) K. Pietrzykowski, Komentarz, t. II, 2011, s. 471–472; J. Jezioro (w:) E. Gniewek, Komentarz, 2006, s. 1073). Nie było bowiem wątpliwości, że lokal wynajmowany powodowi przez pozwanego miał być wykorzystywany na cele prowadzenia działalności gastronomicznej (wskazuje na to explicite § 2 pkt 3 umowy nr (...) stron) a także na prowadzenie działalności handlowej (wskazuje na to explicite § 1 umowy nr (...)). Wskazać należy, że zgodnie z przytoczonym art. 662 § 1 k.c. to na wynajmującym spoczywa co do zasady obowiązek wydania najemcy rzeczy w stanie przydatnym do umówionego użytku. Powyższą regulację uzupełnia przepis art. 663 k.c., zgodnie z którym, w czasie trwania najmu naprawy, bez których rzecz nie jest przydatna do umówionego użytku obciążają wynajmującego. Trzeba jednak wskazać, że **przepisy te zawierają normy o charakterze dyspozytywnym**, co pozwala stronom na odmienne uregulowanie w umowie materii objętej ich regulacją. **Można zatem umówić się o wynajęcie rzeczy wadliwej i obciążyć jej naprawą najemcę**. Okolicznością podstawową jest jednak wiedza najemcy o stanie rzeczy w chwili jej wydania i zgodny zamiar stron nawiązania takiego właśnie stosunku prawnego. Skoro strony czynią przedmiotem umowy lokal, który nie ma cech przydatności do umówionego użytku, znaczy to, że

wyłaczają funkcjonowanie w łączącym je stosunku najmu przepisu art. 662 § 1 k.c. **Jeżeli zatem strony odmiennie uregulowały łączący je stosunek prawny niż to wynika z art. 662 § 1 k.c. najemca dokonujący nakładów koniecznych na rzecz nie uzyska zwrotu ich wartości od wynajmującego** (zob. wyrok SA w Białymstoku z 12.04.2017 r., I ACa 935/16, LEX nr 2300219; wyrok SA w Krakowie z 16.05.2018 r., I AGa 120/18, LEX nr 2595453; wyrok SA w Łodzi z 27.11.2012 r., I ACa 830/12, LEX nr 1246736; wyrok SA w Białymstoku z 27.06.2013 r., I ACa 266/13, LEX nr 1335609; wyrok SA w Białymstoku z 8.05.2015 r., I ACa 33/15, LEX nr 1745544; wyrok SA w Szczecinie z 30.06.2015 r., I ACa 362/15, LEX nr 1843089). W sytuacji, gdy strony uczyniły przedmiotem umowy lokal, który nie miał cech przydatności do umówionego użytku, przyjąć należy, że tym samym wyłączyły funkcjonowanie w łączącym je stosunku najmu przepisu art. 662 § 1 k.c. Natomiast sam fakt godzenia się przez wynajmującego na wykonanie na koszt najemcy prac i to nawet o charakterze koniecznym dla korzystania z nieruchomości, nie oznacza jeszcze powstania roszczenia najemcy o zwrot wartości tych nakładów po zakończeniu najmu na podstawie art. 663 k.c. (zob. wyrok SA w Warszawie z dnia 23 października 2015 r.; VI ACa 1613/14).

Ustalony w sprawie stan faktyczny potwierdza, że w niniejszej sprawie mamy do czynienia właśnie z opisanym powyżej przypadkiem – powód, podpisując umowę najmu, zdawał sobie sprawę z tego, iż lokal, nie nadaje się (bez uprzedniej adaptacji) do celu w jakim go wynajął. Mimo to zgodził się lokal ten objąć. Powyższe zostało potwierdzone zeznaniami świadków (A. S. (2), J. K., A. B.), którzy potwierdzili że lokal był w złym stanie technicznym, co można było dostrzec na pierwszy rzut oka. Powód zresztą sam wskazywał, że wiedział w jakim stanie lokal się znajduje. Sąd nie miał wątpliwości, że strony były zgodne co do przeniesienia na najemcę obowiązku dostosowania lokalu do potrzeb działalności gastronomicznej i handlowej. Powyższe, o czym była mowa wyżej, potwierdza umowa wiążąca strony (w szczególności § 6 umów). Ponadto w § 2 ust. 3 umowy zaznaczono, że „w związku z adaptacją lokalu na potrzeby związane z działalnością gastronomiczną i koniecznością dostosowania go do wymogów (...) dla gastronomii, opłatę czynszu wymienioną w ustępie 1 w okresie od 1 sierpnia 2015 r. do 30 listopada 2015 r. ustala się na 7,50 zł netto za m²”. Podobnie strony ustaliły w umowie nr (...), w § 12 zastrzeżono, że „czynsz będzie płatny od dnia przejęcia lokalu przez Najemcę, z tym że przez okres dwóch miesięcy stawki czynszu o których mowa w § 2 ust. 1 a i b wynosić będą po 50% wartości”. Powyższy zapis stanowi niejako rozliczenie między stronami związane z ponoszonymi przez powoda kosztami na dostosowanie lokalu do prowadzonej działalności. Obniżenie czynszu najmu miałoby rekompensować niejako wkład powoda. Co warte też odnotowania, zgodnie z § 11 umowy z 2015 r. i 2013 r. wszelkie zmiany umowy wymagają zgody stron w formie pisemnej, wyjątek stanowi tylko zmiana wysokości opłat określonych w § 2 ust. 2. Strony nie zawarły w umowach ani w aneksie do umowy żadnej wzmianki co do rozliczeń między stronami w zakresie wykonywanego przez powoda remontu, wobec czego należy uznać, że jedynymi ustaleniami obowiązującymi między stronami są ustalenia zawarte w umowie. Powyższe także potwierdzają protokoły zdawczo odbiorcze, które zostały sporządzone już po dokonaniu przez powoda remontów. Gdyby strony chciały dokonywać rozliczeń zawarły by przed podpisaniem tych protokołów odrębne ustalenia w zakresie stosownych rozliczeń.

Odrębną kwestią pozostaje sposób rozliczenia nakładów koniecznych poczynionych przez powoda. Warto zauważyć, że Sąd Apelacyjny w Białymstoku formułuje dość radykalną tezę, iż w sytuacji, gdy strony uczyniły przedmiotem umowy lokal, który nie miał cech przydatności do umówionego użytku, wyłączając w ten sposób funkcjonowanie w łączącym je stosunku najmu przepisu art. 662 § 1 k.c., wszelkie nakłady, nawet konieczne, obciążają najemcę, w związku z czym nie może on domagać się zwrotu ich wartości od wynajmującego (por. Wyrok SA w Białymstoku z 12.04.2017 r., I ACa 935/16, LEX nr 2300219). Sąd w niniejszym składzie wskazuje jednak, że w świetle zasady swobody umów (art. 353¹ k.c.), nie ma przeszkód, by ciężarem finansowym dokonanych przez najemcę nakładów obciążyć w umowie w całości najemcę albo wynajmującego – wówczas najemcy przysługiwałoby roszczenie o zwrot nakładów. W praktyce jednak, w przypadku przeniesienia obowiązku adaptacji lokalu na nabywcę, najczęściej dochodzi do umownego rozłożenia tych kosztów na obie strony umowy. Pisemna umowa stron niniejszego postępowania nie precyzowała wprost kwestii rozliczenia nakładów koniecznych. Sąd pragnie jednak zwrócić uwagę, że analiza zapisów umowy dotyczących wysokości czynszu wskazuje jednoznacznie, iż pozwany przyjął w pewnej części na siebie ciężar poniesienia tych kosztów. Także stan faktyczny niniejszej sprawy i ustalenia ustne między stronami, wskazują na to, że pozwany wziął na siebie obowiązek wykonania części prac, związanych z remontem (sfinansował wymianę stolarki okiennej w 50%, wykonał instalację elektryczną, założył nową skrzynkę elektryczną,

wymienił grzejniki w lokalu a także dokonał naprawy instalacji hydraulicznej). Ponadto w ciągu czterech pierwszych miesięcy obowiązywania jednej z umów i w ciągu dwóch pierwszych miesięcy obowiązywania drugiej z umów, wynajmujący rezygnował z połowy należności czynszowej. Biegły przy tym wskazał, że obniżenie czynszu miało charakter rzeczywisty. Wskazuje to zatem, że pozwany zdawał sobie sprawę z faktu, że przystosowanie lokalu do działalności gastronomicznej wiązać się będzie z kosztami, więc partycypował w nich także poprzez obniżenie świadczenia najemcy. Czynsz miał osiągnąć pełną wysokość miesięczną dopiero od 1 grudnia 2015 r. w zakresie umowy nr (...), właśnie dlatego, że w chwili wydawania pomieszczeń nie nadawały się one do prowadzenia lokalu gastronomicznego. Opisane powyżej zróżnicowanie wielkościowe czynszu świadczy wyraźnie o tym, że pozwany zwrócił już w ten sposób część wartości nakładów koniecznych. Trzeba zauważyć, że mechanizm ten jest często stosowany w praktyce (por. wyrok SA w Białymstoku z 8.05.2015 r., I ACa 33/15, LEX nr 1745544; wyrok SA w Białymstoku z 12.04.2017 r., I ACa 935/16, LEX nr 2300219). Nie ma przy tym znaczenia, że praktyką pozwanego było obniżanie Najemcom czynszu na początku okresu wynajmu. Nie musi też być nietrafne twierdzenie powoda, że miało to stanowić zachętę dla Najemców. Każdy stosunek zobowiązaniowy charakteryzował się odrębnymi okolicznościami. Jak sam pozwany wskazał, tego typu postanowienia zawierał z Najemcami, którzy musieli poczynić pewne nakłady na przystosowanie lokalu do prowadzonej przez nich działalności gospodarczej. Powyższe potwierdza tylko wcześniejsze rozważania w zakresie rozliczeń nakładów między stronami.

Mając powyższe na uwadze Sąd uznał, że obecnie powód nie ma roszczenia wobec pozwanego o zwrot nakładów koniecznych, ani tym bardziej o zwrot nakładów ulepszających. Strona powodowa nie wykazała, by umowa najmu przewidywała inny sposób rozliczenia nakładów niż uwzględnienie ich w zmniejszonym okresowo czynszu. Warto z kolei odnotować, że pozwany w sposób jednoznaczny zaprzeczył by kiedykolwiek zobowiązał się do zwrotu poczynionych przez powoda wydatków na remont lokali.

W sprawie nie mogą mieć też zastosowania „alternatywne” podstawy dochodzonego roszczenia. Strony zawarły umowę najmu lokalu i to w reżimie tych przepisów ocenie podlegają wzajemne prawa i obowiązki stron. Przepis art. 735 § 2 k.c. nie znajduje zastosowania, tożsamo jak regulacja art. 405 k.c. i art. 410 k.c. Sąd w pełni podziela stanowisko wyrażone przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 4 listopada 2018 r. (II CR 394/18, OSNC 1981, nr 7, poz. 134) wskazując, iż najemca, który dokonał nakładów na wynajmowaną rzecz, nie może dochodzić ich zwrotu od wynajmującego na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu, lecz wyłącznie na podstawie przepisów normujących stosunki najmu; roszczenia jego z tego tytułu przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy (art. 677 k.c.), niezależnie od tego, czy chodzi o nakłady konieczne, czy też użyteczne (ulepszenie rzeczy).

Reasumując powyższe rozważania faktyczne i prawne, Sąd oddalił powództwo w całości, o czym orzeczono na podstawie art. 676 k.c. a contrario.

O kosztach procesu orzeczono zgodnie z art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c., zasądając od powoda jako strony przegrywającej sprawę na rzecz pozwanego kwotę 3.617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Na koszty te składała się opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł, koszty zastępstwa procesowego w kwocie 3.600 zł (zgodnie z § 2 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych /t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 265/).

Natomiast w punkcie III wyroku orzeczono, na podstawie art. 83 ust. 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst j. Dz. U. z 2016r., poz. 623 ze zm.) w zw. z art. 113 u.k.s.c. W toku postępowania powstały koszty sądowe związane z wynagrodzeniem biegłego sądowego, przewyższające wpłaconą przez powoda zaliczkę o 86,25 zł wobec czego należało od powoda jako przegrywającego sprawę w całości nakazać pobrać tę kwotę tymczasowo pokrytą przez Skarb Państwa.