

Sygn. akt *I AGa 5/18*

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 stycznia 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSA Mariola Głowacka

Sędziowie: SSA Ewa Staniszevska (spr.)

SSA Mikołaj Tomaszewski

Protokolant: protokolant Halszka Mróz

po rozpoznaniu w dniu 10 stycznia 2018 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **J. G. (1)**

przeciwko **G. (...) w W.**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 14 lutego 2017 r. sygn. akt IX GC 552/12

I. zmienia zaskarżony wyrok:

1. w punkcie 1 częściowo w ten sposób, że obniża zasądzoną tam należność główną w kwocie 293.873,98 zł do kwoty 93.512,21 (dziewięćdziesiąt trzy tysiące pięćset dwanaście złotych 21/100), oddalając powództwo co do kwoty 200.361,77 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 31 marca 2012 roku;
2. w punkcie 3, 4 i 5 w ten sposób, że koszty procesu rozdziela stosunkowo w 60 % na powódkę i 40 % na pozwanego i na tej podstawie:
 - a. zasądza od pozwanego na rzecz powódki 1.756,60 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;
 - b. nakazuje ściągnąć od powódki z zasądzzonego roszczenia na rzecz Skarbu Państwa (Sąd Okręgowy w Poznaniu) kwotę 8.137,44 zł;
 - c. zasądza od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa (Sąd Okręgowy w Poznaniu) kwotę 5.424,97 zł;

II. oddala apelację w pozostałej części;

III. koszty postępowania apelacyjnego rozdziela stosunkowo w 68 % na powódkę i 32 % na pozwanego i na tej podstawie zasądza od powódki na rzecz pozwanego 6.862,95 zł;

--	--	--

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 25 czerwca 2012 r. powódka J. G. (1) wniosła o zasądzenie od pozwanego G. (...) w W. kwoty 350.000 zł wraz ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 31 marca 2012r. do dnia zapłaty z tytułu zwrotu poniesionych nakładów na nieruchomości położoną w Ł., przy ul. (...). Nadto powódka domagała się zasądzenia kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na pozew z dnia 15 października 2012r. pozwany wniosł o oddalenie powództwa ponad kwotę 53.628,32 zł oraz o zasądzenia od powódki na rzecz pozwanego zwrotu kosztów zastępstwa procesowego proporcjonalnie do wyniku sporu.

Uzasadniając swoje stanowisko pozwany w pierwszej kolejności wskazał, iż uznaje powództwo do kwoty 53.628,32 zł. Uznanie powództwa obejmowało m. in. następujące prace: wymianę okien, demontaż ścian działowych w barze, wymianę instalacji kanalizacyjnej i wodnej, wykonanie elewacji i pokrycia dachowego, wykonanie posadzek, podwieszanych sufitów, wymianę części grzejników, dobudowę kuchni o konstrukcji lekkiej oraz utwardzenie placu, udokumentowane fakturami VAT przedłożonymi przez powódkę i nie kwestionowanymi przez pozwanego.

W pozostałym zakresie powództwo pozwany uznał za niezasadne, wskazując, iż część prac powódka wykonała bez zgody pozwanego, np.: wyłożenie placu kostką brukową, montaż wewnętrznych i zewnętrznych drzwi, ocieplenie części budynku styropianem, postawienie tarasu drewnianego, wykonanie zaplecza socjalnego, zamontowanie klimatyzacji czy systemu alarmowego, a z kolei inne prace powódka nie udokumentowała fakturami VAT. Przedstawione przez nią dokumenty finansowe w wielu przypadkach dotyczyły pozycji w ogóle nie związanych z pracami prowadzonymi w wynajętym lokalu użytkowym (wanna), lub też nie były to środki trwałe ulepszające przedmiot najmu np.: żarówki, pędzle itp.

Pozwany podniósł zarzut potrącenia wierzytelności powódki z tytułu nakładów poniesionych na przedmiot najmu z wzajemnymi wierzytelnościami pozwanego z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego przez powódkę w marcu 2012r. w kwocie 4.955,40 zł (nota księgowa nr (...) z dnia 30 marca 2012r.) oraz z tytułu odszkodowania za naprawę szkód wyrządzonych przez najemcę w dachu, braku dmuchawy oraz sterownika w kwocie 3.312 zł (nota księgowa nr (...) z dnia 10 października 2012r.).

W piśmie procesowym z dnia 28 listopada 2012r. pozwany sprecyzował swoje stanowisko wskazując, iż uznaje powództwo do kwoty 74.840,06 zł. Dodatkowo za uzasadnione obok wcześniej wymienionych prac uznał pozwany koszty związane z założeniem klimatyzacji, założeniem ogrodzenia, położeniem kostki brukowej oraz usługę budowlaną. W pozostałym zakresie podtrzymał dotychczasowe twierdzenia.

W dniu 06 grudnia 2012r. Sąd Okręgowy w Poznaniu wydał w niniejszej sprawie wyrok częściowy, w którym zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 74.840,06 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 31 marca 2012r. do dnia zapłaty i nadał wyrokowi rygor natychmiastowej wykonalności. Wyrok jest prawomocny.

W piśmie procesowym z dnia 02 października 2015r. powódka rozszerzyła powództwo do kwoty 416.926,37 zł i wniosła o zasądzenie w/w kwoty od pozwanego na jej rzecz, z uwzględnieniem kwoty zasądzonej wyrokiem częściowym, wraz z kosztami postępowania oraz kosztami zastępstwa procesowego.

Wyrokiem z dnia 14 lutego 2017r. Sąd Okręgowy w Poznaniu w pkt.1 zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę **293.873,98 zł** (dwieście dziewięćdziesiąt trzy tysiące osiemset siedemdziesiąt trzy złote 98/100) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 31 marca 2012r. do dnia zapłaty, w tym od dnia 01 stycznia 2016r. są to odsetki ustawowe

za opóźnienie; w pkt.2 oddalił powództwo w pozostałym zakresie; w pkt. 3 rozdzielił stosunkowo koszty procesu pomiędzy powódką a pozwanym w ten sposób, że obciążył nimi powódkę w 10%, a pozwanego w 90% i z tego tytułu zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 12.973 zł; w pkt.4 nakazał ściągnąć od powódki na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 1.357 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych a w pkt 5. nakazał ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 12.205,41 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

W uzasadnieniu wyroku Sąd Okręgowy powołała się na następujące ustalenia faktyczne i wnioski prawne.

W dniu 18 lutego 2009r. strony zawarły umowę nr (...) najmu lokalu użytkowego położonego w Ł. przy ul. (...), na czas określony 10 lat. Najemca – powódka zobowiązała się do użytkowania przedmiotu najmu dla celów gastronomicznych (§ 1 zd. 2 umowy). Wynajmujący – pozwany wyraził zgodę na przystosowanie obiektu do potrzeb najemcy, z tym że najemcy nie wolno było dokonywać zmian w samej substancji majątkowej bez zgody wynajmującego ani też zakładać takich urządzeń i instalacji, które sprzeciwiałyby się obowiązującym przepisom lub zagrażałyby życiu i bezpieczeństwu ludzi (§ 2 pkt. 1 umowy). Strony zastrzegły, że nakłady związane z przystosowaniem obiektu dla potrzeb najemcy tj. nakłady związane z adaptacją obiektu dla potrzeb najemcy, wystrojem pomieszczeń i inne oraz nakłady związane z odnawianiem i zwykłą eksploatacją przedmiotu najmu w czasie trwania umowy, będzie pokrywał w całości najemca (§ 2 pkt. 2 umowy).

Jednocześnie strony zastrzegły iż, zgodnie z § 7 pkt. 3 umowy, w przypadku wypowiedzenia umowy przez wynajmującego, koszty ulepszenia obiektu oraz wyposażenia obiektu zobowiązany był ponieść wynajmujący według rzeczywistych kosztów wynikających z przedłożonych faktur z uwzględnieniem amortyzacji 10% w skali roku oraz z uwzględnieniem przyczyny zapisanej w § 5 pkt. 3 umowy).

Lokal użytkowy położony w Ł. przy ul. (...), w chwili zawarcia umowy najmu pomiędzy stronami, był zły. Lokal nie nadawał się do prowadzenia w nim praktycznie żadnej działalności gospodarczej, a w szczególności działalności gastronomicznej. Przeciekał dach, stare okna nie trzymały się w ramach, nie działała kanalizacja, a ogrzewanie działało wadliwie. Ściany były częściowo zamoknięte i zagrzybione. Obydwie strony zawierając umowę najmu były świadome stanu lokalu użytkowego.

Powódka przeprowadziła w lokalu oraz w jego otoczeniu szereg prac budowlano – remontowych i modernizacyjnych. W szczególności wymieniono okna i drzwi w lokalu, wykonano demontaż i postawiło nowe ściany działowe, położono płytki w pomieszczeniach, wykonała podwieszane sufity, nowe posadzki, szpachlowanie i malowanie sufitów oraz ścian, przeprowadzono remont łazienek z wymianą sanitariatów i baterii, wymieniono instalację elektryczną, CO, kanalizacyjną i wodociągową, wymieniono grzejniki centralnego ogrzewania, zamontowano piec gazowy wieloczerpalny marki A. oraz kocioł gazowy grzewczy (J.), przeprowadzono naprawę dachu nad częścią barową lokalu (która w połowie została sfinansowana przez pozwanego), zamontowano klimatyzację, ocieplono, otynkowano i pomalowano ściany zewnętrzne budynku. Na zlecenie powódki wybudowano także dobudówkę z lekkiego szkieletu drewnianego obok budynku głównego. Stanowiła ona pomieszczenie magazynowe dla kuchni, a także część socjalną dla pracowników oraz pomieszczenie biurowe. Na zewnątrz na zlecenie powódki utwardzono wynajęty plac oraz położono na nim kostkę brukową i płyty chodnikowe, postawiono ogrodzenie betonowe, zamontowano bramę wjazdową i wykonano taras drewniany. Lokal został odebrany przez Sanepid i dopuszczony do działalności gastronomicznej. Przed jego otwarciem powódka wyposażyła go w niezbędne urządzenia kuchenne, do przechowywania żywności oraz meble, zastawę i inne elementy konieczne dla prowadzenia działalności barowo – restauracyjnej.

Większość prac remontowych wykonał mąż powódki P. G., jej teść – J. G. (2) oraz członkowie rodziny i znajomi, którzy za wykonanie prac nie wystawili faktur VAT. Faktury VAT nr: (...) oraz nr (...) zostały wystawione za wykonanie dobudówki oraz tarasu drewnianego.

Pozwany wyraził pisemną zgodę na: wymianę okien, demontaż ścianek działowych w barze, wykonanie przejścia z baru na salę, wykonanie luków na ścinie działowej, położenie płytek na ścianach baru, wykonanie podwieszonych

sufitów, nowych posadzek, wymianę grzejników, utwardzenie placu, postawienie ogrodzenia oraz budowę kuchni o konstrukcji lekkiej. Ponadto ówcześni prezesi zarządu pozwanego: S. S. i M. B. oraz pracownicy pozwanego W. I. i I. B. wielokrotnie przebywali w lokalu użytkowym w trakcie prowadzenia prac remontowych jak i po jego częściowym uruchomieniu i nie sprzeciwiali się zakresowi prac.

Powódka uruchomiła lokal i prowadziła w nim działalność gastronomiczną w postaci baru i restauracji do końca stycznia 2012r. Powódka regulowała czynsz w terminach wynikających z umowy przez okres pierwszych kilku miesięcy. Później wraz z remontem pozostałych części lokalu i jego otoczenia miała problemy z płynnością finansową i płaciła czynsz z opóźnieniem. Najtrudniejsza sytuacja była na przełomie 2011 i 2012r., a opóźnienia powódki dotyczyły już kilku okresów płatności.

Pismem z dnia 30 grudnia 2011r. pozwany wyznaczył powódce dzień 10 stycznia 2012r. jako ostateczny termin do zapłaty zaległego czynszu i innych zobowiązań wynikających z umowy najmu z dnia 18 lutego 2009r. w łącznej wysokości 16.547,20 zł z tytułu faktur VAT nr: (...) (...) (...), (...), (...) i (...) wraz z ustawowymi odsetkami, informując, iż brak wpłaty w zakreślonym terminie skutkowało będzie rozwiązaniem umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym.

Wobec nieuregulowania w/w należności we wskazanym terminie, pismem z dnia 10 stycznia 2012r. pozwany wypowiedział powódce umowę najmu, rozwiązując ją ze skutkiem natychmiastowym i informując, że lokal należy zwrócić w dniu 20 stycznia 2012r.

Powódka w dniu 20 marca 2012r. wpłaciła kwotę 30.337,33 zł na spłatę zadłużenia z tytułu nieuregulowanego czynszu i innych opłat.

Pozwany nie cofnął wypowiedzenia umowy najmu i stało się ono skuteczne.

W dniach 27 lutego 2012r. i 29 lutego 2012r. miał nastąpić odbiór wynajmowanego lokalu przez pozwanego. W budynku nadal znajdowało się całego jego wyposażenie, w tym stoły, krzesła, zastawa. Pozwany odmówił dokonania odbioru lokalu z wyposażeniem i nakazał powódce jego usunięcie. Do ostatecznego odbioru wynajmowanego lokalu doszło w dniu 30 marca 2012r.

Lokal ten został następnie, przez pozwanego, w niedługim okresie czasu, wynajęty innemu podmiotowi również na działalność gastronomiczną. Nowy najemca odmalował wnętrze i uruchomił w nim działalność.

W dniu 30 marca 2012r. pozwany wystawił notę księgową nr (...) powódce na kwotę 4.955,40 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości w marcu 2012r. Następnie w dniu 10 października 2012r. pozwany wystawił powódce notę księgową nr (...) na kwotę 3.312 zł tytułem odszkodowania za naprawę szkód wyrządzonych przez najemcę.

Pismem z dnia 23 marca 2012r. powódka wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 523.000 zł tytułem zwrotu nakładów poczynionych na wynajmowany lokal. W odpowiedzi na wezwanie pozwany oświadczył, iż zajmie stanowisko w sprawie po zweryfikowaniu faktur dostarczonych przez powódkę, w terminie do dnia 30 kwietnia 2012r.

W sporządzonych na potrzeby niniejszego postępowania opiniach i opiniach uzupełniających biegły w zakresie budownictwa Z. M. oszacował wysokość następujących prac zrealizowanych przez powódkę: roboty rozbiórkowe i demontażowe – 12.681,99 zł brutto, roboty montażowe (pokrycie dachu, gruntowanie, tynkowanie, malowanie ścian, posadzki, ościeżnice drzwi, wymiana okien i drzwi) – 212.603,56 zł brutto, instalacje grzewcze, wodociągowe i kanalizacyjne – 22.502,09 zł brutto, wykonanie dobudówki w systemie szkieletowym (z wyłączeniem kosztu pracy) – 49.979,44 zł brutto, wykonanie dobudówki - 8.540 zł brutto, instalacje elektryczne – 34.440 zł brutto, klimatyzacja – 12.627,41 zł brutto, taras drewniany – 5.612 zł brutto, wykonanie tarasu drewnianego – 8.610 zł brutto, ogrodzenie betonowe – 3.663,00 zł brutto, kostka brukowa – 6.174,00 zł brutto, brama wjazdowa – 2.214 zł brutto oraz wartość wyposażenia pozostawionego przez powódkę (urządzenia chłodnicze, regały, stoły robocze, wyposażenie kuchni, drobny sprzęt do produkcji gastronomicznej, oświetlenie) – 17.220 zł brutto.

Uznając opinię biegłego Z. M. za rzetelną, fachową i wyczerpującą Sąd na rozprawie w dniu 31 stycznia 2017r. oddalił wniosek pozwanego o przeprowadzenie dowodu z pisemnej opinii innego biegłego na okoliczności w zakresie których opinię sporządziła biegły Z. M..

Przystępując do rozważań prawnych Sąd I instancji wskazał, że żadna ze stron nie kwestionowała także samego zakresu robót remontowo – budowlanych zrealizowanych przez powódkę oraz faktu, iż w większości były one przeprowadzone przez członków jej rodziny lub znajomych i w związku z tym powódka nie dysponowała fakturami za wykonanie prac. Istota sporu stron koncentrowała się wokół ustalenia charakteru nakładów poczynionych przez powódkę, a w szczególności czy i które z nich stanowiły nakłady konieczne, a które nakłady ulepszające oraz sposobu ich rozliczenia, a w szczególności czy zostały zachowane warunki dla powstania po stronie powódki uprawnienia do domagania się ich zwrotu.

Niekwestionowaną okolicznością w niniejszej sprawie było, iż nakłady poczynione przez powódkę w latach 2009-2011 na lokal użytkowy położony w Ł. przy ul. (...) miały zróżnicowany charakter. W pierwszej kolejności zatem należało rozstrzygnąć, które z prac remontowo – budowlanych wykonanych przez powódkę stanowiły nakłady konieczne, a które nakłady ulepszające.

Ustawodawca nie zdefiniował pojęcia nakładu. W ślad za literaturą można uznać, że nakłady stanowią wszelkiego rodzaju wydatki na rzecz. Przybierają one różną postać.

Tradycyjnie nakłady dzieli się na konieczne, użyteczne i zbytkowne. Przez nakłady konieczne rozumie się takie nakłady, których celem jest utrzymanie rzeczy w należyłym stanie, na przykład remonty i konserwacja rzeczy, zasiewy, utrzymanie zwierząt, płacenie podatków. Są to takie wydatki na rzecz, bez których nie byłaby ona przydatna do umówionego użytku. Inne nakłady mają na celu ulepszenie rzeczy, przez co zwiększają one wartość rzeczy lub jej użyteczność, nie będąc zarazem innymi nakładami - nakłady użyteczne, bądź zmierzają do zaspokojenia potrzeb estetycznych tego, kto ich dokonuje.

Przenosząc powyższe rozważania na realia przedmiotowej sprawy Sąd uznał za nakłady konieczne następujące wydatki poczynione przez powódkę na wynajmowany lokal:

- a) roboty rozbiórkowe i demontażowe obejmujące m. in.: demontaż ścian działowych, ościeżnic drzwi wewnętrznych i zewnętrznych, demontaż urządzeń sanitarnych, grzejników, części uszkodzonej instalacji,
- b) roboty montażowe obejmujące m. in.: remont i pokrycie części dachu, postawienie ścian działowych, tynkowanie i malowanie ścian wewnętrznych, malowanie sufitów, wymianę posadzek, montaż ościeżnic drzwiowych, wymianę drzwi i okien, ocieplenie, otynkowanie i malowanie zewnętrznych ścian budynku,
- c) wykonanie instalacji grzewczych, wodociągowych, kanalizacyjnych i elektrycznych wraz z całą infrastrukturą (montaż sanitariatów, zlewów, toalet, wymiana grzejników centralnego ogrzewania, montaż pieca gazowego wieloczerpalnego marki A. oraz kotła gazowego grzewczego typu J.,
- d) budowa dobudówki z lekkiego szkieletu drewnianego obok budynku głównego, która stanowiła pomieszczenie magazynowe dla kuchni, a także część socjalną dla pracowników oraz pomieszczenie biurowe.

Natomiast koszty, które poniosła powódka w związku z montażem klimatyzacji, budową drewnianego tarasu przy budynku, postanowieniem ogrodzenia betonowego, wyłożeniem części otoczenia kostką brukową, zakupem i montażem bramy wjazdowej oraz zakupem wyposażenia lokalu (urządzenia chłodnicze, regały, stoły robocze, wyposażenie kuchni, drobny sprzęt do produkcji gastronomicznej) stanowiły nakłady ulepszające, zwiększające wartość wynajmowanego lokalu użytkowego. W ocenie Sądu w/w rzeczy dodatkowe nie stanowiły elementów warunkujących prowadzenia działalności barowo – restauracyjnej. Restauracja co do zasady mogła bowiem funkcjonować bez tarasu lub ogrodzenia terenu, na którym się znajdowała. Natomiast niewątpliwie wydatki te podnosiły wartość i użyteczność wynajmowanego lokalu.

Powódka w niniejszym postępowaniu domagała się zwrotu zarówno nakładów koniecznych jak i nakładów ulepszających.

Bezspornym w sprawie było, iż wynajmowany lokal, w chwili oddania go w najem powódce, był w bardzo złym stanie i nie nadawał się do prowadzenia w nim żadnej działalności gospodarczej. Obydwie strony znały stan lokalu i zaakceptowały oddanie go w taki właśnie stan, ustalając jednocześnie, iż powódka przeprowadzi wszystkie niezbędne prace adaptacyjne, pozwalające na uruchomieniu w tym lokalu restauracji. W § 2 pkt. 2 strony ustaliły, że nakłady związane z przystosowaniem obiektu dla potrzeb najemcy tj. nakłady związane z adaptacją obiektu dla potrzeb najemcy, wystrojem pomieszczeń i inne oraz nakłady związane z odnawianiem i zwykłą eksploatacją przedmiotu najmu w czasie trwania umowy, będzie pokrywał w całości najemca. Powyższy zapis, w ocenie Sądu, nie wyklucza jednak istnienia prawa powódki do żądania zwrotu poczynionych nakładów, już po ustaniu stosunku najmu.

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 19 listopada 2003r. w sprawie o sygnaturze akt V CK 457/02 stanął na stanowisku, że „naprawy, bez których lokal w ogóle nie mógłby funkcjonować jako lokal użytkowy mogły być przedmiotem umówienia się, że wykona je powódka ale nie mogły być obwarowane warunkiem w postaci wyrażenia zgody przez pozwaną i to pod rygorem pozbawienia powódki uprawnienia do żądania zwrotu wyłożonych kosztów. Obowiązek wynajmującego wydania rzeczy w stanie przydatnym do umówionego użytku wynika z ustawy, wyraża istotę najmu i nie może być zmieniony umową ze skutkiem w postaci pozbawienia najemcy prawa żądania zwrotu kosztów (art. 663 k.c.)”, który to pogląd Sąd Okręgowy w Poznaniu w niniejszym składzie w całości podziela i przyjmuje za własny.

Nie można zatem interpretować zapisu § 2 pkt. 2 umowy w ten sposób, iż powódka wyrażając zgodę na poniesienie kosztów wszystkich remontów adaptujących lokal do umówionego użytku, zrzekła się jednocześnie prawa żądania ich zwrotu. Powyższe nie wynika bowiem ani z literalnej wykładni w/w postanowienia umowy, nadto zeznania powódki nie wskazują także, aby taka była intencja stron w momencie zawierania umowy najmu. Nadto, w świetle przywołanego stanowiska Sądu Najwyższego, taka interpretacja treści §2 pkt. 2 godziłaby w istotę stosunku najmu.

Wskazać także należy, iż w treści § 2 ust. 2 umowy, brak odniesienia wprost do nakładów koniecznych. W postanowieniu tym mowa o wszystkich pracach adaptacyjnych związanych z przystosowaniem obiektu najmu dla potrzeb najemcy, wystrojem pomieszczeń i inne oraz nakładach związanych z odnawianiem i zwykłą eksploatacją przedmiotu najmu. W rzeczywistości przepis ten dotyczy różnego rodzaju nakładów: koniecznych, ulepszeń, nakładów związanych z bieżącym utrzymaniem rzeczy i ustanawia jedną zasadę, iż ponosi je najemca – powódka, ale tylko w czasie trwania umowy najmu. Nie oznacza to jednak, że w określonych przypadkach nie ma ona prawa żądać ich zwrotu. Nie bez znaczenia pozostaje także okoliczność uznania przez pozwanego części roszczenia powódki, które to uznanie objęło także wydatków stanowiące nakłady konieczne, m. in. koszty wymiany okien, ocieplenie, tynkowanie i malowanie elewacji, wymiana posadzek, itp.

Powyższe okoliczności, w ocenie Sądu, pozwalają na stwierdzenie, iż powódce przysługiwało uprawnienie do żądania od pozwanego zwrotu poniesionych przez powódkę nakładów koniecznych na lokal użytkowy położony Ł. przy ul. (...).

Zasady zwrotu nakładów ulepszających określa przepis art. 676 k.c., który stanowi, że 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. Przepis ten ma jednak charakter względnie wiążący i strony mogą wyłączyć jego stosowanie w drodze umowy. „ Artykuł 676 k.c. ma zastosowanie wówczas, gdy umowa najmu nie reguluje odmiennie kwestii rozliczenia nakładów ulepszających. A contrario - jeżeli reguluje, to prawo najemcy do żądania zwrotu wartości nakładów, względnie prawo wynajmującego do żądania przywrócenia stanu poprzedniego albo zatrzymania ulepszenia bez obowiązku wyrównania ich wartości, podlegają ocenie według treści umowy” (zob. wyrok SN z dnia 19 listopada 2003r., V CK 457/02, Lex nr 269753).

Taka sytuacja zaistniała w przedmiotowej sprawie. W § 7 ust. 3 umowy strony zastrzegły odmienny od ustawowego sposób zwrotu przez wynajmującego – pozwanego najemcy – powódce poczynionych przez najemcę nakładów ulepszających. Strony ustaliły bowiem, że koszty ulepszenia obiektu oraz wyposażenia obiektu obciążać będą

wynajmującego według rzeczywistych kosztów wynikających z przedłożonych faktur z uwzględnieniem amortyzacji 10% w skali roku. Przywołany sposób rozliczenia nakładów ulepszących znajdował zastosowanie tylko wówczas, gdy do rozwiązania umowy stron doszło na skutek jej wypowiedzenia przez wynajmującego, z przyczyn ujętych w § 5 pkt. 3 umowy, tj. z uwagi na zaleganie przez najemcę z płatnością czynszu przez okres co najmniej 1 miesiąca.

Zatem rozwiązanie umowy najmu z dnia 18 lutego 2009r. nastąpiło na skutek jej wypowiedzenia przez pozwanego wobec zalegania przez najemcę z płatnością czynszu za okres dłuższy niż miesiąc.

W tej sytuacji stwierdzić należało, że zaistniały przesłanki do zastosowania trybu rozliczenia nakładów ulepszących pomiędzy stronami w sposób uregulowany w § 7 ust. 3 umowy najmu. Zgodnie zaś z przywołanym postanowieniem umowy powódka mogła domagać się od pozwanego zwrotu kosztów ulepszeń poczynionych na przedmiot najmu, tylko musiała wykazać fakt ich poniesienia fakturami VAT.

Reasumując, Sąd w oparciu o przedłożony przez strony materiał dowodowy, uznał żądanie powódki zwrotu przez pozwanego poczynionych przez nią na przedmiot najmu nakładów koniecznych i ulepszących za uzasadnione.

W opinii sporządzonej na potrzeby niniejszego postępowania biegły sądowy z dziedziny budownictwa Z. M. oszacował wartość wydatków poniesionych przez powódkę, a stanowiących nakłady konieczne na kwotę 340.747,08 zł brutto. Część tych wydatków – do kwoty 46.873,10 zł została uwzględniona w kwocie zasądzonej od pozwanego na rzecz powódki w wyroku częściowym z dnia 06 grudnia 2012r. Do zapłaty pozostała zatem z tytułu zwrotu nakładów koniecznych kwota 293.873,98 zł.

W przypadku ulepszeń, biegły ustalił ich łączną wartość na kwotę 56.120,41 zł brutto. W wyroku częściowym uwzględniono ulepszenia o łącznej wartości 31.074,41 zł. Do zwrotu pozostały wydatki związane z budową tarasu drewnianego (materiały), montażem bramy wjazdowej oraz zakupem wyposażenia pozostawionego przez powódkę w lokalu użytkowym. Postanowienie § 7 ust. 3 umowy uzależniało możliwość żądania zwrotu kosztów ulepszeń od przedstawienia przez powódkę faktur VAT dokumentujących poniesione wydatki. Powódka nie przedłożyła takich dokumentów w toku postępowania. Biegły sądowy oszacował ich wartość na podstawie kalkulacji własnej, a nie w oparciu o dokumenty. W tej sytuacji koszty ulepszeń w postaci: tarasu drewnianego, bramy wjazdowej oraz wyposażenia lokalu nie mogły zostać powódce zwrócone, albowiem nie spełniała ona warunku uprawniającego ją do skutecznego żądania zwrotu tych wydatków przewidzianego w § 7 ust. 3 umowy najmu.

Pozwany, w toku postępowania, podniósł zarzut potrącenia wierzytelności powódki z tytułu nakładów poniesionych na przedmiot najmu z wzajemnymi wierzytelnościami pozwanego z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego przez powódkę oraz z tytułu odszkodowania za uszkodzenie dachu w łącznej wysokości 8.267,40 zł.

Dokonując wykładni przepisu art. 498 § 1 k.c. Sąd stwierdził, że dla ustalenia, że doszło do skutecznego złożenia oświadczenia o potrąceniu, a co za tym idzie umorzenia obu przedstawionych do potrącenia wierzytelności, konieczne jest łączne wystąpienie następujących przesłanek:

- istnienie i wzajemność wierzytelności objętych oświadczeniem o potrąceniu w chwili składania tego oświadczenia,
- jednorodność w/w wierzytelności,
- wymagalność wierzytelności,
- zaskarżalność wierzytelności.

Pozwany złożył oświadczenie o potrąceniu w odpowiedzi na pozew z dnia 15 października 2012r. Przedstawił tam do potrącenia dwie wierzytelności, jakie miały mu przysługiwać względem powódki. Były to:

- a) wierzytelność z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego przez powódkę w marcu 2012r. w kwocie 4.955,40 zł, ujęta w nocie księgowej nr (...) z dnia 30 marca 2012r.,

b) wierzytelność z tytułu odszkodowania za naprawę szkód wyrządzonych przez najemcę w dachu, braku dmuchawy oraz sterownika w kwocie 3.312 zł, ujęta w nocie księgowej nr (...) z dnia 10 października 2012r.

Odnosząc się do pierwszej z w/w wierzytelności pozwanego, Sąd wskazał, iż przedmiotem skutecznego prawnie potrącenia mogą być jedynie wierzytelności, które w chwili składania oświadczenia o potrąceniu są wymagalne. Natomiast wierzytelność z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego przez powódkę w marcu 2012r. w dniu 14 listopada 2012r. (data doręczenia pełnomocnikowi powódki odpowiedzi na pozew zawierającej oświadczenie o potrąceniu) wymagalna nie była.

Zgodnie z art. 455 k.c., jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania.

W niniejszej sprawie pozwany uznał, iż zaistniały podstawy do obciążenia powódki odszkodowaniem za bezumowne korzystanie przez powódkę z lokalu położonego w Ł. przy ul. (...) w marcu 2012r. w wysokości 4.955,40 zł. Odszkodowanie to naliczył pozwany wystawiając w dniu 30 marca 2012r. notę księgową nr (...). W nocie tej pozwany nie wskazał terminu, w jakim ma nastąpić zapłata tej należności. Nie wystosował także do powódki odrębnego wezwania do zapłaty odszkodowania.

W tej sytuacji uznać należało, iż wierzytelność z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego przez powódkę w marcu 2012r. w dniu złożenia oświadczenia o potrąceniu nie była wymagalna i jako taka nie mogła zostać przedstawiona do potrącenia.

Sąd uznał także, iż pozwany nie wykazał istnienia drugiej z przedstawionych do potrącenia wierzytelności, tj. z tytułu odszkodowania za naprawę szkód wyrządzonych przez najemcę w dachu, braku dmuchawy oraz sterownika, ujętej w nocie księgowej nr (...) z dnia 10 października 2012r. W szczególności pozwany nie udowodnił wystąpienia samej szkody, a także tego, iż sprawcą tej szkody była powódka.

Wyrok częściowy z dnia 06 grudnia 2012r. Sądu Okręgowego w Poznaniu zasądzał zwrot części nakładów koniecznych – o wartości 46.873,10 zł oraz ulepszeń do kwoty 27.966,96 zł brutto. Zwrotowi podlegała więc pozostała część nakładów koniecznych o wartości 293.873,98 zł brutto (biegły sądowy z dziedziny budownictwa wyliczył wartość wszystkich nakładów koniecznych poniesionych przez powódkę na przedmiot najmu na kwotę 340.747,08 zł brutto) oraz ulepszeń o wartości 25.046 zł brutto. Jednak z uwagi na nie przedstawienie przez powódkę faktur VAT dokumentujących poniesienie przez nią w/w wydatków na taras drewniany, bramę wjazdową oraz zakup wyposażenia, nie mogły zostać one zwrócone powódce.

Z powyższych względów Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 293.873,98 zł w pozostałym zakresie oddalając powództwo (punkt 1 i 2 wyroku).

O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c.

Powyższy wyrok zaskarżył pozwany zarzucając:

- naruszenie art. 217 § 1 i 278 § 1 k.p.c. polegające na ustaleniu wartości nakładów

oraz ulepszeń na nieruchomości pozwanej sprzecznie z zasadami ustalonymi w § 7 ust.3 umowy najmu z dnia 18.02.2009 r.

- ustalenie metodą kosztorysową zawyżonej wartości nakładów wykonanych przez

powódkę w systemie gospodarczym, z uwzględnieniem także narzutów z tytułu zaopatrzenia s pracy sprzętu i robocizny oraz podatku VAT mimo, że tych kosztów powódka nie poniosła i nie zapłaciła podatku VAT,

- naruszenie art. 217 § 1, 227 i 278 § 1 k.p.c. polegające na oddaleniu wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii drugiego biegłego na okoliczność ustalenia rzeczywistej wysokości nakładów i ulepszeń wykonanych przez powódkę wynikających z przedłożonych faktur, z uwzględnieniem amortyzacji 10%

w stosunku rocznym- § 7 ust.3 umowy najmu,

- naruszenie art. 233 § 1 i 278 § 1 k.p.c. polegające na przekroczeniu granic swobodnej oceny dowodów i oparciu rozstrzygnięcia na niepełnej i niejasnej opinii biegłego sądowego, który obliczając wartość nakładów i ulepszeń na przedmiotowej nieruchomości nie dokonał odrębnego obliczenia wartości nakładów wykonanych przez profesjonalne firmy uwzględniających wszystkie narzuty oraz obliczenia wartości nakładów wykonanych przez powódkę w systemie gospodarczym z pominięciem narzutów na sprzęt, materiały budowlane, robociznę, koszty zaopatrzenia oraz podatku VAT,
- naruszeniu prawa materialnego - art. 662 § 1 i 676 k.c. poprzez ich błędne zastosowanie polegające na przyjęciu, że nakłady poczynione przez powódkę na przedmiocie najmu w kwocie 340.747,08 zł mają charakter nakładów koniecznych, a nie ulepszeń, mimo, że strony umowy umówiły się inaczej umowie najmu,
- naruszenie prawa materialnego - art.498 k.c. polegające na jego nie zastosowaniu i na skutek tego nie uwzględnieniu procesowego zarzutu potrącenia wierzytelności

wzajemnej pozwanej w kwocie 8.267,40 zł.

Wskazując na powyższe wniosł o:

- o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i o przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania - przy uwzględnieniu kosztów postępowania apelacyjnego.

ewentualnie wniosł o zmianę zaskarżonego wyroku w całości i o oddalenie powództwa oraz obciążenie powódki kosztami procesu za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa wg norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje.

Na wstępie wskazać należy, że nie znajduje potwierdzenia w stanowiskach procesowych stron stwierdzenie Sądu I instancji, jakoby żadna ze stron nie kwestionowała samego zakresu robót remontowo – budowlanych zrealizowanych przez powódkę. Pozwany od początku procesu poza innymi zarzutami podnosił, że przedstawiane przez powódkę faktury na materiały nie dotyczą w całości bądź w części robót w przedmiotowym lokalu, tym samym kwestionował związane z nimi roboty. Wystarczy w tym względzie przywołać treść odpowiedzi pozwanego i jego pisma z dnia 28.11.2011r. wraz z dołączonymi do nich załącznikami, w których szczegółowo odniósł się do każdej z przedłożonych przez powódkę faktury (k- od 314 do 317 i k – od 420 – 424). Właśnie z powodu uwzględniania przez biegłego sądowego zarzutów stron także co do zakresu robót, korygował on kilkakrotnie swoją opinię.

Szereg zarzutów apelującego skierowanych jest przeciwko opinii biegłego sądowego, przede wszystkim co do zasadności uwzględnienia przez niego narzutów i podatku VAT oraz pominięcia w opinii treści umowy co do amortyzacji nakładów.

Są to zarzuty chybione jeżeli chodzi o ich adresata, ponieważ biegły obowiązany jest do wykonania opinii w przedmiocie wyceny robót budowlanych czy remontowych zgodnie z treścią zlecenia Sądu oraz zasadami kosztorysowania i biegły się z tego zadania wywiązał. To do Sądu należy wskazanie elementów podlegających uwzględnieniu w opinii w świetle jego oceny prawnej konkretnych postanowień umowy, w konsekwencji decyzja o pominięciu pewnych składników cenotwórczych (np. podatku VAT) , bądź umniejszeniu wartości w związku ze szczególnymi postanowieniami umowy. Wskazać przy tym należy, że w niniejszej sprawie biegły sporządził opinię

z rozbiciem na poszczególne elementy składające się na ostateczną wartość w sposób pozwalający na samodzielną decyzję Sądu (odrębnie robocizna , materiały, narzuty, podatek VAT, roboty wykazane fakturami).

Na podzielenie zasługiwały argumenty podnoszone na uzasadnienie zarzutów przeciwko ustaleniom i wnioskom Sądu odnośnie do wartości nakładów na nieruchomości pozwanej jako nieuwzględniającym należycie treści umowy, a więc w istocie zarzuty naruszenia art.233 par.1 k.p.c. , art. 662 par.1 i 663 k.c. oraz art. 353 (1) k.c.

Nie znajdowało oparcia w treści umowy stanowisko Sądu, że jej strony nie uregulowały zasad zwrotu nakładów koniecznych.

Treść umowy podlega wykładni przy zastosowaniu reguł z art.65 k.c.

Strony w umowie nie posługiwały się w ogóle pojęciami : nakładów koniecznych, nakładów użytecznych i zbytkowych. W paragrafie 2 mowa jest o nakładach związanych z adaptacją obiektu dla potrzeb najemcy, wystrojem pomieszczeń i innych oraz nakładów związanych z odnawianiem i zwykłą eksploatacją przedmiotu najmu. Z kolei w par. 7 ust.3 mowa jest o kosztach ulepszenia obiektu oraz wyposażenia obiektu.

Sąd I instancji prawidłowo ustalił, że pomimo ogólnikowych określeń zawartych w paragrafie 2 umowy (nakłady związane z adaptacją dla potrzeb najemcy według przywołanych w uzasadnieniu wyroku definicji , pojęciowo odpowiadają bardziej nakładom użytecznym niż nakładom koniecznym, w tym związanym z przystosowaniem lokalu w ogóle do użytku), to powódkę obciążało także wykonanie robót o charakterze koniecznym. Chociaż Sąd I instancji dokonując wykładni par.2 umowy dostrzegł potrzebę uwzględnienia rzeczywistych zamiarów stron, to następnie z przyczyn niejasnych interpretując treść par.7 ust.3 zastosował wykładnię ścisłą, uwzględniającą tylko wypracowane w orzecznictwie i literaturze definicje charakteru nakładu. Przyjął , że pojęcie „ koszty ulepszenia obiektu”, nie odnosiło się do wszelkich kosztów , które ulepszyły obiekt w stosunku do jego stanu z daty zawarcia umowy, lecz jedynie do tych, które można zakwalifikować jako nakłady ulepszące.

Stanowisko to było całkowicie dowolne nie tylko w kontekście przyjętych zasad wykładni par. 2 umowy, ale nade wszystko w kontekście stanowisk procesowych stron i zgromadzonych dowodów.

Zarówno powódka w pozwie, jak i pozwany w odpowiedzi na pozew zgodnie przecież powoływali się na treść par.7 ust.3 umowy jako podstawę rozliczeń nakładów i to bez względu na ich charakter. Pozwany kwestionując roszczenie powódki ostatecznie co do wysokości, wskazywał jedynie na przeszkody w postaci: braku zgody wymaganej treścią par.1 ust.1 na wykonanie określonych robót ; braku faktur wymaganych treścią właśnie par.7 ust.3; braku związku niektórych faktur bądź pozycji z pozostałymi z przedmiotem najmu. Sąd niesłusznie nadto pominął powoływane przez obie strony zgody ówczesnego prezesa zarządu pozwanej na wykonanie robót , którym towarzyszyło przypomnienie o obowiązku przedłożenia faktur dotyczących poniesionych nakładów celem ich rozliczenia w przyszłości (k – 321, 322). Zgody te dotyczyły zaś robót na remonty konieczne jak wymiana instalacji kanalizacyjnej, wodnej, wykonanie pokrycia dachowego. Już w świetle treści tych pism winno być oczywiste, że gdyby według pozwanej nakłady konieczne nie były objęte dyspozycją z par.7 umowy, to nie byłaby zainteresowana ich udokumentowaniem. Co więcej, Sąd I instancji pominął w swoim wnioskowaniu, że w kwocie uznanej przez pozwaną już w odpowiedzi na pozew mieściły się także wydatki na roboty kwalifikowane jako konieczne do przystosowania lokalu do zdatności (np. związanych z wymianą instalacji, pokrycia dachowego, okien). Potwierdzało to tylko podnoszoną przez strony okoliczność, że umowną podstawą ich rozliczeń z tytułu nakładów, także koniecznych, było postanowienie z par.7 umowy, a przypadku wypowiedzenia przez wynajmującego z ust.3 par.7.

Sąd Apelacyjny w oparciu o zgromadzony materiał dowodowy, z przyczyn wyżej przedstawionych ustalił odmiennie niż Sąd Okręgowy, że strony w paragrafie 7 ust.3 uregulowały sposób rozliczeń nakładów, także koniecznych, na wypadek wypowiedzenia umowy przez wynajmującego.

W myśl tego postanowienia koszty ulepszenia obiektu oraz wyposażenia obiektu poniesie wynajmujący wg rzeczywistych kosztów wynikających z przedłożonych faktur z uwzględnieniem amortyzacji 10% w skali roku.

Co do zasady, niezgodne z treścią umowy i art. 353 (1) k.c. było więc ustalenie przez Sąd wysokości nakładów powódki na podstawie opinii biegłego sądowego z pominięciem umownych zasad ich rozliczeń. Opinia uczyniona została w oderwaniu od złożonych faktur (poza fakturami za usługi firm zewnętrznych), protokołu odbioru przedmiotu najmu z dnia 30.03.2012r. (k 252), stopnia amortyzacji.

Ubocznie tylko zauważyć można, że skoro Sąd Okręgowy przyjął, że postanowienie z par.7 ust.3 umowy nie odnosi się w ogóle do nakładów koniecznych, to niekonsekwencją było ustalanie wysokości poniesionych przez powódkę wydatków na remonty tj. nakładów, o których mowa w tym postanowieniu, zamiast ich wartości w chwili zwrotu obiektu, o czym mowa w art.676 k.c. znajdującego zastosowanie w przypadku braku odmiennej umowy.

Podkreślić należy, że ugruntowane w orzecznictwie i doktrynie jest stanowisko, że przepisy z art. 662-664 k.c. oraz art.667 k.c. mają z natury rzeczy charakter względny, a wynikające z nich prawa i obowiązki mogą być odmiennie kształtowane umową stron (por. p. wyrok S.N. z 21.01.2004r., sygn. akt IV CK 362/02, wyrok S.N. z 26.06.2008r., sygn. akt II CSK 69/08 czy wyrok S.A. w Poznaniu z 12.02.2014r., sygn. akt I A Ca 1254/13). Przywołane w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 19.11. 2003r., sygn. V CK 457/02 odnosi się do znaczenia braku zgody na wykonanie przez najemcę napraw, bez których lokal nie mógłby w ogóle funkcjonować jako lokal użytkowy, natomiast nie podważa zasady, że rozliczenie poniesionych nakładów winno nastąpić według zasad przewidzianych w umowie, o ile zostało w niej to uregulowane odmiennie niż w art. 676 k.c.

Stosując się do wymogów z postanowienia z par.7 ust.3 umowy o przedłożeniu faktur i stosowaniu amortyzacji 10% w skali roku, pozwany w odpowiedzi na pozew i piśmie z dnia 28.11.2012r. szczegółowo odniósł się do wszystkich faktur przedłożonych przez powódkę (szczególnie w załącznikach k 314 – 317). Ostatecznie uznał z udokumentowanych fakturami wydatków : w 2009r. na kwotę 47.869 zł netto, w 2010r. na kwotę 34.539,76 zł netto, w 2011 na kwotę 24.407,82 zł netto.

Od razu wskazać należy, że Sąd Apelacyjny nie uznał zasadności przyjmowania przez pozwanego wartości netto, ponieważ takie obliczenie nie znajduje umocowania w treści par.7 ust.3, w którym za podstawę przyjęto rzeczywiste koszty z faktur. W postanowieniu tym nie zastrzeżono, że przyjęte zostaną wartości po odliczeniu podatku VAT. Przy tym szereg faktur z 2009r. było wystawionych na pozwaną bez związku z jej działalnością gospodarczą.

Z tej przyczyny Sąd II instancji kierując się niespornymi danymi o wysokości podatku VAT z opinii biegłego sądowego, zwiększył uznane przez pozwanego wartości z faktur o 22% w odniesieniu do 2009 i 2010 r. i o 23 % w odniesieniu do 2011r. Dało to kwoty: 58.400,74 zł za 2009r., 42.138,50 zł za 2010r., 30.021,62 zł za 2011r.

Powódka twierdziła, że przedstawiła wszystkie faktury za zakupiony materiał. Podnosiła jednocześnie, że poza kilkoma fakturami za usługi firm zewnętrznych, nie posiada faktur za robociznę, ponieważ roboty budowlane zostały wykonane systemem gospodarczym.

Zgodnie z wymogami z art.6 k.c. i art.232 k.p.c. na powódce ciążył obowiązek wykazania faktów, z których wywodziła skutki prawne.

Jak wcześniej wskazano pozwany zakwestionował szereg faktur w całości albo w części jako niezwiązanych z nakładami ulepszającymi wynajęty obiekt. Zarzutom pozwanego w dużej części nie można odmówić racji, skoro jak nawet przyznała powódka ujęte w nich były także pozycje dotyczące remontu jej domu (np. wanna), środków czyszczących czy służących wykonywaniu remontu np. pędzle, rękawice. Nie sposób też przyjąć za wiarygodne jej twierdzenia, że nieuznane przez pozwanego faktury z grudnia 2011r. na sumę 33.544,16 zł netto (48.014,46 zł brutto). dotyczyły robót na najmowanym obiekcie. Trafnie pozwany podniósł, że ujęte w nich materiały nie przystawały do robót możliwych do wykonania w logicznym związku czasowym z faktem zalegania już z zapłatą czynszu i z tej przyczyny koniecznością liczenia się z wypowiedzeniem umowy, co zresztą nastąpiło już w dniu 10.01.2012r. Wyjaśnienia, że zakupów tych dokonano wcześniej, a jedynie odpowiednie faktury zostały na prośbę powódki wystawione dopiero w grudniu są całkowicie nieprzekonywujące, zważywszy na praktykę gromadzenia przez nią na bieżąco wszelkich faktur

za zakupione materiały, a nade wszystko obowiązujące sprzedawców w handlu detalicznym czy hurtowym zasady prowadzenia rachunkowości także w związku z dokumentowaniem prawidłowego rozliczenia podatku VAT.

W zakresie weryfikacji faktur przedstawionych przez powódkę nie była przydatna opinia biegłego sądowego, który właśnie m.in. z powodu niemożności odniesienia się konkretnie do poszczególnych pozycji z faktur, dokonał oszacowania robót tak jakby były wykonane w całości, łącznie z materiałami, przez firmę zewnętrzną. Przyjęta przez biegłego metoda (zgodna zresztą ze zleceniem Sądu Okręgowego) nie przystawała do treści umowy i do realiów sprawy, w której materiały były kupione przez powódkę a roboty wykonane systemem gospodarczym i to w różnych latach.

Sąd Okręgowy, a za nim biegły sądowy, pominął przy tym protokół zdawczo- odbiorczy lokalu z dnia 30.03.2012. (k – 252). Tymczasem dowód z tego protokołu miał istotne znaczenie. Został on sporządzony i podpisany przez przedstawicieli powódki i pozwanego przy zdaniu lokalu, a w jego treści zawarto opis robót wykonanych w lokalu. Jako zawierający zgodne oświadczenia co do zakresu wykonanych przez powódkę robót i pozostawionych urządzeń, winien stanowić pierwszorzędą podstawę oceny wiarygodności przedłożonych przez powódkę faktur.

Powódka odnosząc się do uznanych w odpowiedzi na pozew faktur wskazała jedynie na te, które następnie w większości zostały uznane przez pozwanego. Dotyczy to założenia klimatyzacji (f-ra nr (...) postawienia tarasu drewnianego (f- Ra nr (...)), położenia kostki brukowej (f-ra (...)), ogrodzenia i obrzeży (f-ry nr (...) i (...)). Zauważyć też należy, że pozwana wcześniej już uznała wydatki na zakup 8 sztuk drzwi wewnętrznych (f – ry nr (...), (...), (...)).

Raz jeszcze podkreślić należy, że to powódkę obciążał ciężar wykazania zasadności dochodzonego roszczenia i to także w świetle postanowienia o zasadach zwrotu nakładów.

Opierając się na zaferowanych dowodach, Sąd Apelacyjny zestawiając złożone przez powódkę faktury z treścią protokołu zdawczo – odbiorczego uznał, że pozwany obowiązany jest rozliczyć się dodatkowo z wydatkami :

a) poniesionymi w 2009r. na zakup - 2 sztuk drzwi łazienkowych za kwotę 631,06 zł (f-ra (...)), drzwi zewnętrznych za kwotę 3000 zł (f-ra (...)), 8 sztuk grzejników za kwotę 3.776,80 zł (f-ra (...), płytek za 12.500,05 zł (f-ry (...), (...), (...)), 5 sztuk okien za 4.580 zł (f-ra (...));

b) poniesionymi w 2010r. za wykonanie zaplecza socjalnego za kwotę 8.540 zł (f-ra (...)) i na zakup 4 sztuk grzejników za kwotę 987,80 zł (f- ry (...) i (...)) oraz styropianu za 690 zł (f-ra (...)).

Były to wszystko wydatki ulepszające lokal, a zaplecze socjalne zostało wybudowane za zgodą pozwanego.

Powyższe uzasadniało ustalenie, że powódka zdołała udowodnić fakturami wydatki : w 2009r. na kwotę 82.888,65 zł (uznane przez pozwanego w kwocie brutto 58.400,74 plus dodatkowe 24.497,91 zł.); w 2010 na kwotę 52.356,30 zł (uznane przez pozwanego w kwocie brutto 42.138,50 zł plus dodatkowe 10.217,80 zł) i w 2011r. na kwotę 30.021,62 zł brutto.

Kwoty te należało umniejszyć według umownych zasad o amortyzację tj. o 30% w odniesieniu do wydatków z 2009r., 20% w odniesieniu do 2010r., co dało kolejno 58.022,06 zł i 41.885,04 zł. Jeżeli chodzi o wydatki z 2011r. to Sąd Apelacyjny mając na uwadze datę wypowiedzenia umowy i zdania lokalu oraz daty uznanych wydatków przyjął amortyzację średnio 5% ,co dało kwotę 28.520,54 zł.

Łącznie zatem powódce z tytułu poniesionych kosztów wykazanych fakturami należała się od pozwanego suma 128.427, 64 zł.

Nadto Sąd Apelacyjny uznał koszty robocizny ustalone w opinii biegłego sądowego na kwotę 64.114,33 zł. Choć powódka nie była w stanie legitymować się odpowiednimi fakturami, to nie mogło jednak pozostać obojętne, że było niesporne między stronami, iż odpowiadające tej kwocie prace zostały rzeczywiście wykonane i w efekcie ulepszyły lokal. Sąd II instancji podzielił jednak w pełni argumenty skarżącego, że w realiach sprawy brak było podstaw

do doliczania do kosztów robocizny wykonanej systemem gospodarczym kosztów pośrednich właściwych dla firm budowlanych w postaci narzutów i podatku VAT. Powódka tych dodatkowych kosztów pośrednich nie poniosła (a w każdym razie nie wykazała nawet w części), a w par.7 ust.3 strony postanowiły, że rozliczenie następować będzie według rzeczywistych kosztów powódki.

Na podstawie par.7 ust.3 umowy kwota kosztów robocizny podlegała jednak, tak jak wszystkie pozostałe koszty, umniejszeniu o amortyzację. Skoro celem robót wykonanych systemem gospodarczym było przystosowanie obiektu do prowadzenia działalności gastronomicznej i taka działalność był prowadzona, to logicznie rzecz oceniając co najmniej zdecydowana większość z nich musiała być wykonana w 2009r. W każdym razie ostateczna opinia biegłego sądowego nie dawała podstaw do czynienia w tym względzie miarodajnych rozróżnień. Z tych względów Sąd Apelacyjny przyjął amortyzację na poziomie 30% i ustalił należną powódce kwotę za nakłady na robocizną na sumę 44.880,03 zł.

Powódka zatem udowodniła zasadność swojego roszczenia z tytułu rzeczywistych kosztów na ulepszenie lokalu według umownych zasad ich rozliczeń na sumę 173.307,67 zł. (128.427,64 zł + 44.880,03 zł.). Po umniejszeniu jej o kwotę już zasądzoną wyrokiem częściowym z dnia 6 grudnia 2012r. pozostała do zapłaty z tego tytułu kwota 98.467,61 zł.

Sąd Apelacyjny uwzględnił jednak częściowo także zarzut naruszenia art. 498 k.c., mianowicie co do kwoty 4.955,40 zł. tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez powódkę z lokalu. Nie podzielił bowiem oceny, że na dzień orzekania wierzytelność ta była niewymagalna. Pozwany składał w toku procesu kilkakrotnie oświadczenie o potrąceniu i stosowny zarzut np. także w piśmie z dnia 28.11.2012r. W tym stanie rzeczy złożone w odpowiedzi na pozew należało traktować jako wezwanie do niezwłocznej zapłaty tej wierzytelności.

Co do pozostałej wierzytelności zarzuty nie zasługiwały na uwzględnienie. W tym względzie Sąd II instancji w pełni podzielił stanowisko Sądu Okręgowego, że nie została ona udowodniona.

Z przyczyn wyżej przedstawionych Sąd Apelacyjny uznał, że ostatecznie pozostała do zasądzenia na rzecz powódki kwota 93.512,21 zł. a nie kwota 293.873,98 zł, dlatego na podstawie art.386 par.1 k.p.c. orzekł jak w punkcie 1 sentencji swojego wyroku. Odpowiednio do zmienionego wyniku procesu Sąd zmienił orzeczenie o kosztach procesu z punktów 3,4 i 5 zaskarżonego wyroku. Na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację pozwanego w pozostałej części jako bezzasadną.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd II instancji orzekł na podstawie art.100 k.p.c. i par.2 pkt.7 oraz par.10 ust.1 pkt.2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych. Poniesione przez powódkę koszty to 8100 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika procesowego, natomiast pozwanej to 22.794 zł tytułem opłaty od apelacji (14.694 zł) i wynagrodzenia pełnomocnika procesowego (8.100 zł).

Ewa Staniszevska Mariola Głowacka Mikołaj Tomaszewski