

Sygn. akt: I C 293/16

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 lutego 2018 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Beata Majewska-Czajkowska
Protokolant:	sekretarz sądowy Julia Piątek

po rozpoznaniu w dniu 9 lutego 2018 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa D. S.

przeciwko Gminie P.

o zapłatę

- zasądza od pozwanej Gminy P. na rzecz powoda D. S. kwotę 18.842,00 (osiemnaście tysięcy osiemset czterdzieści dwa 00/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 13 września 2010 roku do 31 grudnia 2015 roku i z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty;
- oddala powództwo w pozostałym zakresie;
- zasądza od powoda D. S. na rzecz pozwanej Gminy P. kwotę 5.355,00 (pięć tysięcy trzysta pięćdziesiąt pięć 00/100) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;
- odstępuje od obciążania powoda pozostałym kosztami postępowania;
- nakazuje pobrać od pozwanej Gminy P. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gliwicach kwotę 2.954,67 (dwa tysiące dziewięćset pięćdziesiąt cztery 67/100) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

SSO Beata Majewska-Czajkowska

Syg.akt I C 293/16

## UZASADNIENIE

Powód D. S. po sprecyzowania żądania /k.1420/ domagał się zasądzenia na jego rzecz od pozwanej Gminy P. kwoty 122.844,00 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu. Nadto powód domagał się zasądzenia kosztów procesu. Przy czym w piśmie procesowym z dnia 30.01.2017r.(k1629) powód ostatecznie sprecyzował swoje roszczenie domagając się zwrotu nakładów koniecznych, które poniesienie było niezbędne, aby budynek doprowadzić do stanu użyteczności. Określił, że nakłady te poniósł w latach 2003-2006r. Po 2006r., gdy była już zawarta umowa dzierżawy ponosił jedynie nakłady związane z bieżącymi remontami i w związku z tym nie żąda ich zwrotu, ponieważ zgodnie z umową obciążały one dzierżawcę. Stanowisko, co do tego jakiego rodzaju żąda nakładów podtrzymał również po

sporządzeniu przez biegłą R. Ż. opinii, w której wyszczególniła jakie nakłady należy uznać za konieczne, a jakie za użyteczne.

W uzasadnieniu pozwu powód podniósł między innymi, że w latach 2003-2009 wynajmował, a następnie wydzierżawiał od pozwanej lokal znajdujący się w budynku byłej szkoły w N., przy ulicy (...). W tym czasie powód dokonał adaptacji i modernizacji przedmiotowych pomieszczeń, ponosząc znaczne nakłady rzeczowe. Powód wskazał, że nakładami są wydatki niezbędne do utrzymania rzeczy w należytym stanie, umożliwiającym normalne korzystanie z niej i wskazał jakich konkretnie nakładów dokonał. Powód pierwotnie powołując się na przepis art. 676 kc żądał od pozwanej zapłaty wynagrodzenia za ulepszenia jakich w przedmiotowym lokalu dokonał na kwotę 134.412, 98 zł. Pismem z 9 grudnia 2009 roku powód wezwał pozwaną do dobrowolnej zapłaty należności, jednak pozwana w piśmie z dnia 17 grudnia 2009 roku odmówiła.

W odpowiedzi na pozew /k.212-215/ pozwana Gmina P. wniosła o oddalenie powództwa w całości, oraz zasądzenie na jej rzecz od powoda kosztów procesu, a także zgłosiła powództwo wzajemne domagając się od powoda zapłaty na rzecz pozwanej kwoty 11.609,12 zł wraz z ustawowymi odsetkami z tytułu zaległości w opłatach czynszu dzierżawnego w okresie od stycznia do sierpnia 2009 roku.

W uzasadnieniu pozwana zarzuciła między innymi, iż przeczy jakoby powód poczynił nakłady uprawniające go do ich zwrotu. Zgodnie z treścią umowy najmu w związku z koniecznością przeprowadzenia remontu i prac adaptacyjnych powód był zwolniony z opłat czynszowych w okresie od marca 2003 roku do 31 grudnia 2004 roku na łączną kwotę 34.663,86 zł. Pozwany w piśmie z dnia 26.10.2016r. (k 278) dokonał korekty przeliczenia kwoty czynszu, od uiszczenia, którego powód był zwolniony, wskazując, że była to kwota 29.937,96zł. Ponadto zgodnie z umową do obowiązków najemcy należało dbanie – bez prawa do wynagrodzenia – o przedmiot umowy i czystość wokół budynku oraz wykonywanie we własnym zakresie bieżących remontów, jak i uzgadnianie wszelkich remontów z wynajmującym. Zdecydowana większość dołączonych do pozwu faktur, dotyczy właśnie lat 2003 i 2004. Powód nie wykazał więc zdaniem pozwanej zasadności roszczenia. Ponadto pozwana zgłosiła zarzut przedawnienia roszczenia wynikającego z umowy najmu z dniem 5 kwietnia 2007 roku. Co do umowy dzierżawy pozwana zarzuciła, że na podstawie tej umowy powód zobowiązany był do dokonywania na własny koszt wszelkich napraw i remontów niezbędnych do prawidłowej eksploatacji przedmiotu dzierżawy. Nie zgodziła się pozwana z twierdzeniem powoda, że dokonał ulepszenia rzeczy, bowiem dzierżawca może domagać się zapłaty tylko za takie ulepszenia, które są korzystne dla wydzierżawiającego, a tych za takie uznać nie można, skoro pozwana zleciła wykonanie dokumentacji projektowo-wykonawczej przebudowy pomieszczeń w budynku, w którym powód prowadził działalność.

Po sprecyzowaniu żądania przez powoda w piśmie z dnia 30.01.2017r. pozwany podtrzymał swoje stanowisko w zakresie oddalenia powództwa, wskazała, że w zakresie żądania zwrotu nakładów koniecznych podtrzymuje zarzut przedawnienia, bowiem roszczenie o zwrot nakładów staje się wymagalne z chwilą ich powstania, z uwagi na to, że powód wykonywał działalność gospodarczą, termin przedawnienia roszczenia wynosi trzy lata od daty ich wymagalności.( k1664-1665)

Powództwo wzajemne pozwana wniosła w związku z niezapłaconym przez powoda czynszem dzierżawnym w 2009 roku, przy czym powód okoliczności tej nie kwestionował, domagając się potrącenia należności z zasądzonej na jego rzecz kwoty. Powód ograniczył powództwo w dniu 22.09.2014 r. (k.1420)

Wyrokiem z dnia 24 lutego 2015 roku sygn.akt I C 255/10 Sąd Okręgowy w Gliwicach w pkt 1 oddalił powództwo D. S., w pkt 2 orzekł o roszczeniu wzajemnym Gminy P., w pkt 3 orzekł o kosztach procesu a w pkt 4 odstąpił od obciążenia powoda D. S. nieuwiszczonymi kosztami sądowymi.

Wyrok powyższy zaskarżył apelacją powód D. S. (k.1467) zarzucając błędne uznanie przez Sąd, że powód nie wykazał nakładów poczynionych na wynajmowany i wydzierżawiany lokal i ich wysokości. Podał że Sąd nie wskazał, które z zeznań świadków posłużyły do ustalenia określonych okoliczności, nie ustosunkował się do znacznej części materiału dowodowego, w szczególności do ustaleń dwóch opinii biegłych, dokonał ustaleń wbrew ustaleniom dokonywanym w opiniach biegłych i wbrew zasadom logiki. Zarzucił błędną wykładnię art.676 kc i art.663 kc przez przyjęcie że pojęcia

nakłady i ulepszenia są tożsame znaczeniowo oraz błędną wykładnię art.677 poprzez uznanie, że roszczenie powoda uległo przedawnieniu, pomimo braku zwrotu przedmiotu najmu pozwanej, co stanowi przesłankę rozpoczęcia liczenia okresu przedawnienia.

Wyrokiem z dnia 4 grudnia 2015 roku sygn.akt V ACa78/15 Sąd Apelacyjny w Katowicach sprostował oznaczenie przedmiotu sprawy oraz uchylił zaskarżony wyrok w punktach 1,3 i 4 znosząc postępowanie objęte rozprawą w dniach 10 lutego 2015 r. i 24 lutego 2015 r. oraz przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w Gliwicach do ponownego rozpoznania.

Rozstrzygnięcie w zakresie powództwa wzajemnego stało się prawomocne.

Powód w toku procesu nie rozszerzał powództwa, co wyraźnie zazaczył (k.1247), a jego oświadczenia były jedynie doprecyzowaniem stanowiska wyrażonego w pozwie.

Po ponownym rozpoznaniu sprawy wyrokiem z dnia 19.04.2016r. Sąd w pkt. 1 oddalił powództwo, w pkt. 2 zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 6300zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w pkt. 3 odstąpił od obciążania powoda kosztami postępowania.( k 1542). Postanowieniem z dnia 22.07.2016r. uzupełniono wyrok zasądzając od powoda na rzecz pozwanej kwotę 2581zł tytułem zwrotu kosztów postępowania związanych z powództwem wzajemnym.

Apelację od wyroku wywiódł powód wnosząc o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Wyrokiem Sądu Apelacyjnego z dnia 28.10.2016r. uchylono wyrok w pkt. 1 w części oddalającej powództwo, co do kwoty 122844zł wraz z odsetkami oraz w pkt. 2 i 3 i w tym zakresie przekazano sprawę do ponownego rozpoznania.

Sąd Apelacyjny zobowiązał Sąd ponownie rozpoznający sprawę do ustalenia jakiego rodzaju nakładów dochodzi powód w procesie, w zależności od stanowiska, odniesienia się do zasadności żądania o ich zwrot. Nadto ustalenia jaki był zgodny zamiar stron odnośnie zwolnienia najemców z opłat czynszowych w umowie z dnia 10.03.2003r.Co strony umowy z dnia 5.04.2006r. rozumiały przez naprawy i remonty niezbędne do prawidłowej eksploatacji, których wykonania podjął się powód na swój koszt. Dokonania ustaleń odnośnie rodzaju i wartości nakładów poczynionych na poszczególne pomieszczenia oraz okresu ich dokonania. W zależności od dokonanych ustaleń Sąd pierwszej instancji dopuścić miał dowód z opinii biegłego w celu ustalenia wysokości nakładów.

### ***Sąd rozpoznając ponownie sprawę dokonał następujących ustaleń faktycznych:***

Starania powoda i jego żony o adaptację budynku starej szkoły w P. zaczęły się w 2002 roku, gdy dowiedzieli się od pracowników Gminy, że Gmina chce budynek wynająć; początkowo powód zamierzał wynająć tylko parter budynku, po sugestiiach ze strony Gminy zdecydował się na adaptację całego budynku (k.699).

Dnia 10 marca 2003 roku pomiędzy powodem D. S. i jego żoną A. S. (1) a pozwaną Gminą P. zawarta została umowa najmu nr (...) /k.8-13/. Przedmiot najmu stanowiły pomieszczenia, których ogólna powierzchnia użytkowa wynosiła 450 m<sup>2</sup>, znajdujące się w budynku byłej szkoły w N. położonym na działce nr (...) o powierzchni 0.5728 ha, przy ulicy (...). Równocześnie najemcy przyjęli w dzierżawę część działki o powierzchni 300 m<sup>2</sup>. Od ogólnej powierzchni najmu odjęto łącznie 95 m<sup>2</sup> z przeznaczeniem na bibliotekę i komunikację. Pomieszczenia przejęte przez powoda i jego żonę zostały wynajęte z przeznaczeniem na uruchomienie kompleksu rekreacyjno-usługowego /klubo-kawiarnia, lodziarnia, kawiarenka internetowa, studio kształcenia sylwetki, mini siłownia/. W umowie określono wysokość czynszu za najem pomieszczeń o powierzchni 355 m<sup>2</sup>. W §1 pkt.6 umowy zapisano, że w związku z koniecznością przeprowadzenia remontu i prac adaptacyjnych w przedmiotowych pomieszczeniach zwalnia się najemcę z uiszczania opłat czynszowych do dnia 30 czerwca 2004 roku. Natomiast §4 umowy w punktach 3 i 4 zawierał zapis, zgodnie z którym bieżące remonty dotyczące wynajętych pomieszczeń najemca wykonuje we własnym zakresie, przy czym wszelkie remonty winien uzgadniać z wynajmującym. Umowę tę strony trzykrotnie aneksowały, kolejno zmniejszając powierzchnię objętą umową pomieszczeń do 314,51 m<sup>2</sup>, a następnie do 259,77 m<sup>2</sup>, a także przedłużając okres

zwolnienia najemcy z opłat czynszowych do dnia 31 grudnia 2004 roku. Umowa została zawarta na czas określony do dnia 31 grudnia 2008 roku, jednak na wniosek najemcy została rozwiązana z dniem 4 kwietnia 2006 roku.

Po sporządzeniu pierwszego aneksu, powód wydał Gminie pomieszczenia na pierwszym piętrze, w którym pierwotnie znajdował się pokój nauczycielski, potem wynajęto to pomieszczenie innej osobie na zakład fryzjerski. Po sporządzeniu drugiego aneksu powód przekazał Gminie pomieszczenie na drugim piętrze, gdzie później wynajęto je firmie geodezyjnej. Do momentu przekazania Gminie tych pomieszczeń powód zdążył wyremontować jedynie korytarze na parterze i pierwszym piętrze. Pomieszczeń, które powód zwrócił Gminie przed ich wydaniem w ogóle nie remontował. Na podstawie umowy dzierżawy powód użytkował te same pomieszczenia na parterze i pierwszym piętrze, które zajmował na podstawie umowy najmu już po zawartych umowach- aneksach. Mniejsza powierzchnia odnośnie umowy dzierżawy wynikała z tego, że na drugim piętrze było pomieszczenie, które potem przejęła firma geodezyjna. Pomieszczenie to nie było również remontowane przez powoda. W związku ze zmniejszeniem powierzchni użytkowej aneksu przewidywały obniżenie czynszu z tytułu najmu pomieszczeń.( zeznania powoda k 1674).

Dnia 5 kwietnia 2006 roku pomiędzy powodem D. S. a pozwaną Gminą doszło do zawarcie umowy dzierżawy pomieszczeń w tym samym budynku, przy czym umowa dotyczyła pomieszczeń o łącznej powierzchni 205,49 m<sup>2</sup> oraz przylegającego do budynku gruntu o powierzchni 735m<sup>2</sup> /k.14-16/. Umowę zawarto na okres 10 lat, przewidziano możliwość wcześniejszego jej rozwiązania przez wydzierżawiającego min. gdy dzierżawca dopuści się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa miesiące .

W § 8 umowy postanowiono, że dzierżawca zobowiązuje się do dokonania na własny koszt wszelkich napraw i remontów, niezbędnych do prawidłowej eksploatacji przedmiotu dzierżawy. Powód rozumiał ten zapis jako zobowiązanie do ponoszenia kosztów wszelkich drobnych napraw i bieżących remontów. W okresie dzierżawy powód wykonywał już tylko takie naprawy, które zgodnie z powołanym § 8 umowy obciążały powoda, w związku z tym za ten okres nie żądał zwrotu żadnych nakładów.( zeznania powoda k 1675)

W 2005 roku Gmina budowała kort tenisowy na nieruchomości, na której usytuowany jest budynek szkoły, powstał wówczas problem zalewania gruntu fekaliami szamba, podłączonego do starej szkoły; szambo zostało uszczelnione. Uszczelnienie szamba spowodowało że ścieki należało wywozić, a w starej szkole dochodziło do zalewania pomieszczeń, trzeba było przepompowywać kanalizację(k.332).Fetor z szamba przeszkadzał klientom powoda. W lokalu powoda odbywał się szereg imprez: komunie, urodziny, osiemnastki, koncerty dla mieszkańców; planowany kalendarz zamówień sięgał 2014 roku (k.366).

Powód w budynku starej szkoły dokonał następujących czynności: skucie ścian, zatynkowanie, zagipsowanie, co roku malowanie. Zrobił nowe posadzki, nową instalację elektryczną, nową kanalizację odpływową, łazienki, stolarkę drzwiową, sufity podwieszane. Instalacje wodna, elektryczna i odpływowa, zostały wymienione w dwóch pomieszczeniach na parterze w okresie od marca 2003 do grudnia 2004.Powód odgrzybił tynki, położył gładzie na ścianach. Wyremontował korytarze. Ściany w kuchni częściowo wyłożył kafelkami. Postawił ścianki działowe. W 2004r. otrzymał zgodę Gminy na adaptację pomieszczeń na salę bankietową i na ogródek letni. W sali bankietowej położył boazerię na ścianach do wysokości1,25m i wykafelkował podłogę. Ogródek letni o wymiarach 10x10 m urządził za kwotę 4000 zł, były tam parasole i ławki wynajmowane od browaru oraz wiata z drewna, która stała około 1,5 roku; ogródek został całkowicie zdemontowany przed oddaniem lokalu Gminie.

Budynek miał wspólną kotłownię z przedszkolem. Gmina zatrudniała palacza, a powód partycypował w kosztach opału. Problemy z ogrzewaniem lokali powoda zaczęły się w grudniu 2005 roku, była wtedy ostra zima , instalacja która szła od przedszkola do budynku szkoły była stara i zużyta, ogrzewała teren a nie budynki. We wrześniu 2006 lokale powoda zostały odcięte od ogrzewania; powód nie uzyskał od władz gminy wyjaśnień co do przyczyn tej czynności. Powód zakupił grzejniki do lokalu i zaplanował zbudowanie własnej kotłowni i wystąpił do gminy z pismem w tej sprawie. Wójt ustnie zadeklarował wyrażenie zgody. Powód rozpoczął starania w celu wykonania stosownego projektu. Zamówił piec ekologiczny. Powód zamówił u inż. E. K. „projekt budowlany rozbudowy budynku handlowo-usługowego”, który został sporządzony w październiku 2006 roku ( w załączonych aktach Starostwa

Powiatowego). Powód w dniu 13.12.2006 roku złożył wniosek o pozwolenie na rozbudowę budynku handlowo-usługowego (starej szkoły) w N. przy ul. (...) załączając powołany projekt budowlany (dotyczący kotłowni i rozbudowy kuchni). Starosta zobowiązał powoda do uzyskania zgody właściciela nieruchomości – Gminy P. na realizację inwestycji, dostarczenia umowy dostawy energii elektrycznej dostosowania projektu do zgodności z par.12 ust.1 pkt 1 i 2 rozporządzenia z 2012 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (dotyczące odległości od granicy z sąsiednią działką). Ponieważ braki te nie zostały uzupełnione, w szczególności pozwolenie wójta na dokonanie adaptacji, decyzją nr (...) z dnia 12.02.2007 roku Starosta (...) odmówił zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na rozbudowę budynku handlowo-usługowego w N. ul. (...) na działce nr (...) (załączone akta Starostwa). Gdy powód dopytywał wójta o brakujące pozwolenie, wójt powiedział mu, że lepiej będzie ten budynek kupić. Było kilka rozmów z wójtem w tym przedmiocie, w okresie od września 2007 do kwietnia 2008 roku, także z udziałem najemców sąsiednich lokali. Żona powoda miała notarialne pełnomocnictwo od powoda do prowadzenia wszelkich działań w imieniu jego firmy.

Po drugiej stronie bez centralnego ogrzewania lokalu powoda pojawił się grzyb na ścianach, meblach i boazerii (k.366), w zimie ludzie rezygnowali z zamówionych imprez.

Na życzenie Gminy-pismo z dnia 16.05.2008r.(k.257) powód sporządził zestawienie poniesionych przez siebie nakładów. Gmina dokonała obmiaru pomieszczeń starej szkoły i podjęła czynności prowadzące do sprzedaży, w tym zleciła sporządzenie stosownego operatu K. U.. Do sprzedaży lokali w budynku starej szkoły nie doszło, mimo rozmów w tym przedmiocie między przedstawicielem Gminy-wójtem a najemcami.

Wobec braku centralnego ogrzewania klienci, którzy odwiedzali lokal musieli siedzieć w kurtkach. Lokal tracił klientelę. Powód utracił płynność finansową, zaprzestał płacenia czynszu.

W czasie zdawania lokalu w kuchni były dwa kafelki podlegające wymianie, w ubikacji brakowało drobnego elementu przy spłuczce (k.700). W dniu 9.09.2009 roku powód złożył oświadczenie pozostawienia wyposażenia lokalu (k.1212).

Bezsporny między stronami jest fakt, że powód i jego żona przejęli przedmiotowe pomieszczenia w stanie wymagającym przeprowadzenia remontu, który umożliwiłby korzystanie z nich zgodnie z umówionym przeznaczeniem. Poprzednio w budynku mieściła się szkoła, pomieszczenia wymagały więc adaptacji, którą przeprowadzić miał najemca, uwzględniając własne w tym zakresie potrzeby, jak również wytyczne Gminy, co do zakresu koniecznych remontów, opisanych w projekcie inż. F. M., sporządzonym na zlecenie Gminy (k 1637,1639-1643).

Powód przeprowadził stosowne prace remontowo-adaptacyjne. Do pisma z dnia 30.01.2017r. dołączył decyzję Starostwa Powiatowego z dnia 29.12.2003r. o zatwierdzeniu projektu budowlanego i wydaniu zgody na zmianę sposobu użytkowania przedmiotowej nieruchomości, na podstawie projektu inż. E. K. (k 1633-1634). Decyzją powiatowego Inspektora Sanitarnego w G. z dnia 17.02.2004r. wyrażono zgodę na dopuszczenie do użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, stwierdzając w uzasadnieniu, że obiekt został wykonany zgodnie z projektem uzgodnionym w zakresie wymagań higienicznych i zdrowotnych. (k 1635-1636)

Powód przedstawił plik faktur /k.38-192, 235-243/, z których wynika, że dokonywał zakupu różnego rodzaju materiałów budowlanych w okresie trwania umów związanych z najmem, a następnie dzierżawą przedmiotowych pomieszczeń. Powód przeprowadzał prace adaptacyjne zarówno na parterze jak i na piętrze budynku, przy czym na piętrze w okresie późniejszym, jednak ukończył je w 2006r, zanim doszło do zawarcia umowy dzierżawy. Przygotował także na zewnątrz ogródek letni, jednak elementy jego wyposażenia zostały przezeń zabrane.

W toku postępowania dopuszczono dowód z opinii biegłych celem dokonania wyceny nakładów poczynionych przez powoda na nieruchomość. Wobec braku dokumentacji wiele prac wykonanych przez powoda /częściowo systemem gospodarczym/ ma charakter zakryty i nie sposób dokonać oceny prawidłowości ich przeprowadzenia. Biegli sądowi z zakresu budownictwa mgr inż. K. D. (1) /k.910-974/, a następnie inżynier H. K. (1) /k. 1128-1197/ przedstawili możliwy do oceny zakres robót przeprowadzonych przez powoda. Biegły H. K. (1), jednoznacznie wskazał się, że mimo braku

dokumentacji obrazującej przeprowadzenie określonego rodzaju prac musiało mieć miejsce, skoro efekty są widoczne, niemniej zastrzegł, że nie sposób wypowiedzieć się w wielu punktach co do prawidłowości przeprowadzonych prac, stąd też dokonane przez niego wyliczenia wysokości nakładów są prawidłowe tylko przy przyjęciu hipotetycznego założenia, że wszystkie roboty wykonane zostały zgodnie ze sztuką budowlaną. Biegły H. K. (1) wysokość kosztów poniesionych przez powoda związanych z adaptacją pomieszczenia na pierwszym piętrze budynku na salę bankietowo-szkoleniową określoną w cenach II kwartału 2014 roku z uwzględnieniem naturalnego zużycia wyliczył na kwotę 46.506,94 zł netto ( a wyliczona jedynie w oparciu o koszty bezpośrednie : 34.251,10 zł netto). Wysokość kosztów poniesionych przez powoda związanych z adaptacją pomieszczeń na parterze budynku na lodziarnię i pizzerię oraz węzeł sanitarny określoną w cenach II kwartału 2014 roku z uwzględnieniem naturalnego zużycia wyliczył na 53.367,01 zł netto ( wyliczona jedynie o koszt bezpośrednie wynosi: 42.042,01 zł netto). Zaznaczyć jednak należy, że zarówno biegły K. D. jaki i biegły H. K. nie byli zobowiązani do wykazania, które z nakładów należy zaliczyć jako nakłady konieczne, a jakie jako nakłady użyteczne i jaka jest wartość poszczególnego rodzaju nakładów.

Bezsporne jest między stronami, że powód zalegał z zapłatą czynszu dzierżawnego za okres kilku miesięcy, co spowodowało, że doszło do rozwiązania umowy dzierżawy. Powód zarzuca jednak, że zaległości powstały na skutek okoliczności, za które nie ponosił odpowiedzialności, a wręcz przeciwnie, to pozwana Gmina swoimi działaniami miała doprowadzić do sytuacji, w której powód nie osiągał spodziewanych zysków.

Powód prowadził w wynajętych pomieszczeniach pizzerię, a także restaurację. Twierdził, że w okresie letnim lokal cieszył się dużą popularnością i na tej podstawie powód wyliczał swoje potencjalne dochody także w zimie. Tymczasem na skutek okoliczności obciążających według powoda pozwaną, w budynku były duże problemy z ogrzewaniem w okresie zimowym, to zrażało potencjalnych klientów, doszło wręcz do tego, że budynek pozbawiony był w ogóle dostawy ciepła, a powód podejmował czynności, które miały doprowadzić do utworzenia oddzielnej dla budynku kotłowni. Ostatecznie nie mógł zrealizować inwestycji min. z powodu braku zgody Wójta Gminy na rozbudowę budynku. Działania związane z rozbudową powód planował, ponieważ liczył na to, że lokal zostanie wyodrębniony i będzie mógł nabyć go na własność. Prawdą jest, że powód nie podjął żadnych starań zmierzających do uzyskania zwolnienia, czy choćby odroczenia terminu płatności opłat dzierżawnych, gdy jego sytuacja finansowa uległa pogorszeniu. Doprowadziło to ostatecznie do tego, że pozwana pismem z dnia 18 czerwca 2009 roku (k.379) wypowiedziała powodowi umowę dzierżawy z dniem 31 lipca 2009 roku. Powód wydał przedmiot dzierżawy w dniu 31 sierpnia 2009 roku, wydawanie lokalu odbywało się etapami.

Po odebraniu lokalu od powoda gmina zawarła umowę na opracowanie dokumentacji dotyczącej przebudowy pomieszczeń starej szkoły (k.220).

W związku z doprecyzowaniem stanowiska powoda, co do charakteru nakładów, których zwrotu wartości żąda, Sąd dopuścił dowód z kolejnej opinii biegłego z zakresu budownictwa celem ustalenia, które z nakładów poniesionych przez powoda na adaptację pomieszczeń znajdujących się na parterze i na piętrze budynku szkoły podstawowej w N. przy ul. (...) wykonane w latach 2003-2006 ( z uwzględnieniem adaptacji Sali bankietowej na piętrze budynku) mają charakter nakładów koniecznych, a zatem takich, które były niezbędne do utrzymania i korzystania z rzeczy w takim zakresie jaki wynikał z umowy najmu, a potem dzierżawy, a jaki miały charakter użyteczny, a zatem mający na celu ulepszenie rzeczy. Opinia sporządzona przez biegłą nie była kwestionowana przez żadną ze stron. Powód ostatecznie decyduje, co do uwzględnienia wyliczeń dokonanych przez biegłą pozostawił do decyzji sądu.

**Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie** przedstawionych mu w toku postępowania a wyżej omówionych materiałów dowodowych, a także zeznań świadków J. K., A. S. (2), W. F., K. G., A. Ł., A. S. (1) oraz powoda. Zeznania świadków F. M., J. G., M. K., M. W., G. K. Sąd uznał za wiarygodne choć nie mające większego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Wyjątkiem w zakresie pełnej wiarygodności są zeznania byłego wójta K. w części dotyczącej braku jakoby pamięci odnośnie poszczególnych zdarzeń. Wójt jako organ gminy zajmuje się wieloma sprawami i z pewnością wielu powtarzalnych czynności pamiętać nie może, w ocenie Sądu były jednak rozmowy w przedmiocie i rozbudowy budynku

i zbycia. Mało prawdopodobnym jest by powód inicjował postępowanie administracyjne w Starostwie bez rozmowy z Wójtem. Podobnie mało prawdopodobne jest by wszczynano procedurę zmierzającą do zbycia lokali (zaświadczenia o samodzielności lokali, operat K. U.) jedynie w celach informacyjnych, bez intencji zbywania lokali. W ocenie Sądu, wójt zasłaniając się niepamięcią w tym zakresie pragnął ukryć fakt, że rozmawiał z powodem i wyrażał przychylnie mu stanowisko z czego się potem wycofał, zarówno ze zgody na rozbudowę jak i później z zamiaru sprzedaży. Jak wynika z samych zeznań wójta uświadomił on sobie że zgoda na rozbudowę budynku może skutkować roszczeniem o nakłady wobec gminy (k.697). Odnośnie sprzedaży wskazać należy, że fakt prowadzenia takich rozmów potwierdzili również inni świadkowie A. S. (1), A. S. (2), A. Ł., K. G.. Co prawda umowa sprzedaży jest umową dobrowolną i dopóki potencjalny sprzedający nie wyrazi stanowczego zamiaru sprzedaży, potencjalny kupujący nie może dochodzić z tytułu planowej sprzedaży żadnych roszczeń, a Gmina mogła zmienić stanowisko, to jednak nie można abstrahować od tego, że jest to podmiot, który działa w granicach zaufania publicznego i deklaracje, sugestie składane przez organy takiego podmiotu, z całą pewnością ocenia się inaczej niż podmiotu prywatnego. Podobnie należy ocenić ewentualne obietnice udzielenia zgody na rozbudowę budynku. Powód wszczynając postępowanie administracyjne bez stosownego dokumentu, w oparciu jedynie o ustną umowę działał na swoje ryzyko, ale też miał prawo oczekiwać konsekwencji w działaniu Wójta Gminy lub próby podjęcia rozmowy w celu rozwiązania problemu, tym bardziej, że wstępne dokumenty –warunki zabudowy podpisane zostały przez upoważnionego zastępcę wójta. (k.697,701). Zeznania świadków potwierdzają również okoliczności w jakich doszło do odcięcie ogrzewania przez Gminę i skutki jakie to wywołało ( świadkowie J. K., A. S. (2), W. F., A. Ł., A. S. (1)).

Sąd pominął dokumentację z posiedzeń Rady Gminy P. wobec oświadczenia pełnomocnika powoda (k.695/696) iż brak w niej dokumentów dotyczących niniejszej sprawy: podobnie z tej samej przyczyny pominął dokumentację Komisji Rewizyjnej(k.863) .

Oparto się na następujących dokumentach:

- umowa najmu z 10.03.2003r., k8
- aneks nr (...) dot. powierzchni k.11
- aneks nr (...) dot. powierzchni k.12
- umowa dzierżawy z 5.04.2006 r., k.14
- korespondencja przesądowa stron k.17,18,37
- faktury i rachunki k.38-191
- prośba o zgodę na dzierżawę z3.03.2006r. k218
- wypowiedzenie z 5.08.2009 r. k.219
- umowa Gminy na opracowanie dokumentacji projektowej k.220
- aneks nr (...) z 2.01.2008 r. dot. czynszu k.223
- wykaz nakładów rzeczowych poniesionych na uruchomienie działalności w budynku byłej szkoły (dokument prywatny- potraktowany jako stanowisko strony) k.235
- zakres prac adaptacyjnych (dokument prywatny- potraktowany jako stanowisko strony) k.237
- cennik ceneo k.238
- zgoda Gminy na adaptację na I piętrze k.244

- pismo Gminy o podanie nakładów rzeczowych k.245
- aneksy k.252-254,259,260
- umowa dot. przejścia do budynku z 27.04.2006 k.255
- zgoda na podnajem dla fryzjera k.256
- list intencyjny dot. cateringu k.258
- faktury dot. czynszu za lokal k.261-275
- porozumienie z 2.12.2003 r., dotyczące ogrzewania k.280
- operat K. U. –określenie wartości lokalu nr (...) na II piętrze budynku(sala bankietowa) dla potrzeb określenia ceny sprzedaży na kwotę 119 300zł k.281 i n.
- zaświadczenie o samodzielności lokalu nr (...) k.318
- dokumentacja fotograficzna pomieszczenia k.342
- pełnomocnictwo notarialne dla żony powoda k.374
- wypowiedzenie umowy dzierżawy k.379
- akta Starostwa Powiatowego zawierające :projekt inż. K. na rozbudowę, wezwanie o braki oraz decyzję odmowną - przysłane przy piśmie k.688
- dokumenty związane z wykonaniem operatów k.812-837
- opinia biegłego K. D. k.910
- zaświadczenie o przeznaczeniu przedmiotowej nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego na cele usług k.1043
- opracowanie –opis techniczny z 2001 roku(planowanie prac pokrywających się z nakładami powoda) k.1044
- opinia biegłego H. K. z załącznikami k.1128
- oświadczenie powoda w sprawie pozostawienia wyposażenia lokalu k.1212
- uzupełniająca biegłego H. K. z załącznikami k.1274.
- opinia biegłej R. Ż. k 1688-1732

Dokumenty jako nośniki informacji wątpliwości nie budziły, poza zapisem w dokumencie zdawczo-odbiorczym z 9.09.2009 w którym powód zrzekał się praw do pozostawionych ruchomości gdyby ich nie odebrał w określonym terminie; pozwana interpretowała ten dokument jako zrzeczenie się roszczeń dotyczących nakładów na tej kondygnacji jednak literalne odczytanie tekstu nie budzi wątpliwości, iż odnosi się on jedynie do wyposażenia, które mogło być zdemontowane. Faktury i rachunki na nazwisko powoda i adres inwestycji w N. z okresu objętego sporem są w ocenie Sadu dowodem że takie wydatki powód poniósł.

Sąd oparł swoje ustalenia na opinii biegłej R. Ż. w zakresie w jakim wskazała ona , które z nakładów należy uznać za konieczne z punktu widzenia przystosowania lokalu do umówionego użytku i jaka jest wartość tych nakładów. Opinia ta nie była kwestionowana przez strony i również Sąd nie znalazł podstaw do nieuwzględnienia wniosków tam zawartych.



### **Sąd zważył, co następuje:**

Powód ostatecznie sprecyzował swoje stanowisko w piśmie procesowym z dnia 30.01.2017r. żądając zwrotu nakładów koniecznych poniesiona na nieruchomości pozwanej Gminy w okresie od 2003r. do 2006r., które były niezbędne do tego, aby lokal mógł być użytkowany zgodnie z treścią zawartej umowy najmu. Oświadczył przy tym, że po tej dacie ponosił już tylko drobne nakłady związane z bieżącą konserwacją pomieszczeń, które zgodnie z zawartą umową dzierżawy miały obciążać najemcę. Nie żądał zwrotu nakładów, które były nakładami ulepszającymi czy „upiększającymi”. Stanowisko takie potwierdził na terminie rozprawy w dniu 8.06.2017r., a następnie po sporządzonej opinii przez biegłą, która szczegółowo opisała nakłady zaliczone do koniecznych i użytecznych( ulepszających).

Mając to na uwadze Sąd ograniczył rozważenia do ustalenia zasadności tak sformułowanego żądania powoda. Istotną zatem kwestią jest ustalenie, co należy rozumieć pod pojęciem nakładów koniecznych w odniesieniu do konkretnego stanu faktycznego niniejszej sprawy. Ogólne pojęcie nakładów koniecznych odnosi się do wszelkich niezbędnych wydatków zmierzających do utrzymania rzeczy w stanie niepogorszonym, zdatnym do normalnego korzystania, zgodnie z przeznaczeniem rzeczy. Innymi słowy, aby rzecz mogła spełnić określone wymagania, realizować założony cel, musi znajdować się w takim stanie technicznym, aby było to możliwe, jeżeli takich wymogów nie spełnia, to wówczas wymaga poniesienia nakładów koniecznych, aby wykorzystywać ją zgodnie z przeznaczeniem. Natomiast nakłady ulepszające definiuje się jako nakłady zwiększające w chwili wydania przedmiotu najmu jego wartość lub użyteczność z uwzględnieniem przeznaczenia danego przedmiotu, bądź też jako nadanie pożytecznych właściwości przedmiotowi najmu, mimo że bez ich nadawania przedmiot był zdatny do umówionego użytku (Kodeks cywilny Komentarz; red. K. Osajda, 2014, Legalis, komentarz do [art. 676 k.c.](#)).

W 2003 roku D. S. wraz z żoną A. S. (1) zawarli z Gminą P. umowę najmu pomieszczeń w budynku byłej szkoły w N., kreując tym samym stosunek zobowiązaniowy, którego istota zawarta została w treści umowy najmu, a w zakresie nie uregulowanym tą umową zastosowania znajdują przepisy kodeksu cywilnego.

Kodeks cywilny nakłada na strony stosunku zobowiązaniowego pewne obowiązki i uprawnienia, które strony mogą w pewnym zakresie modyfikować treścią zawartej umowy.

Artykułu 662§1 kc stanowi, że wynajmujący powinien wydać najemcy rzecz w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać ją w takim stanie przez czas trwania najmu. Z przepisu tego wynika, że to wynajmujący, co do zasady zobowiązany jest rzecz przystosować do umówionego użytku, a zatem ponieść wszystkie niezbędne nakłady, aby rzecz mogła służyć celowi, dla którego umowa najmu została zawarta. Nakłady takie należy zatem ocenić jako nakłady konieczne, w rozumieniu wyżej wskazanym, bowiem bez tych nakładów rzecz nie jest przydatna do umówionego użytku. Z treści umowy najmu zawartej pomiędzy stronami wynika, że pomieszczenia wynajmuje się na uruchomienie kompleksu rekreacyjno- usługowego, a zatem przeznaczenie tych pomieszczeń miało mieć zupełnie odmienny charakter niż dotychczasowy. Nie było zatem sporne pomiędzy stronami, że adaptacja tych pomieszczeń wymaga poniesienia stosownych nakładów, które, co do zasady, winny obciążać wynajmującego, bowiem są one konieczne, aby rzecz była przydatna do umówionego użytku.

W doktrynie i orzecznictwie ugruntowane jest stanowisko, że przepis ten ma charakter dyspozytywny, a zatem strony mogą w treści umowy inaczej ukształtować w tym zakresie obowiązki i uprawnienia wynajmującego i najemcy. W szczególności strony mogą umówić się, że nakłady związane z adaptacją pomieszczeń do umówionego celu poniesie najemca np. w zamian za obniżenie czynszu bądź całkowite zwolnienie. (por. wyrok SA w Białymstoku z 21.09.2017r. I ACa 103/17 i 12.04.2017r. I ACa 935/16, wyrok SA w Szczecinie I ACa 362/15 z 30.06.2015r. Okolicznością podstawową jest jednak wiedza najemcy o stanie rzeczy w chwili jej wydania i **zgodny zamiar stron nawiązania takiego właśnie stosunku prawnego**. 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 (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 czerwca 2008 r., sygn. akt [II CSK 69/08](#), LEX nr 548800; wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 16 marca 2011 r., sygn. akt [VI ACa 852/10](#)).

Strony w umowie z dnia 10.03.2003r. w §1 pkt. 6 zawarły stwierdzenie, że w związku z koniecznością przeprowadzenie remontu i prac adaptacyjnych w przedmiotowych pomieszczeniach zwalnia się najemcę od opłat czynszowych do dnia 30.06.2004r., aneksem z dnia 10.07.2004r. przedłużono ten okres do dnia 31.12.2004r. Niniejszym wynajmujący wyraził zgodę na dokonanie prac adaptacyjnych i remontu przez najemcę, w zamian za co zwolnił go od ponoszenia opłat, przez wskazany okres. Zakres prac adaptacyjnych wynikał z projektu przedstawionego przez Gminę jeszcze przed zawarciem umowy najmu i realizacja wskazanych tam prac była warunkiem zawarcia umowy najmu. Strony nie określiły jednak w żadnym dokumencie i również nie ustalały tego ustnie, czy poniesione koszty adaptacji pomieszczeń, bez względu na ich wysokość będą obciążały najemcę i jedyną rekompensatą z tego tytułu będzie zwolnienie z opłat czynszowych, czy też o ile wartość tych prac będzie przewyższała kwotę zwolnienia z czynszu, wynajmujący będzie zobowiązany do zwrotu różnicy. Obecnie strony reprezentują odmienne w tym zakresie stanowiska. Strona powodowa twierdzi, że była przekonana, że ma prawo dochodzić zwrotu kosztów adaptacji pomieszczeń, nie było mowy o tym, że najemcy uprawnienie takie tracą, a zwolnienie z opłat czynszowych traktowali jako pomoc de minimus. Strona pozwana uważa, że zwolnienie od czynszu uwarunkowane było poniesieniem w całości kosztów adaptacji pomieszczeń bez możliwości obciążania wynajmującego różnicą kosztów.

Wobec odmiennego stanowiska stron Sąd zobowiązany jest sięgnąć do przepisów ogólnych regulujących zasady związane ze skutkami czynności prawnych, wykładnią oświadczeń woli, zasadą swobody umów i regułami wykonywania zobowiązań. Należy zatem odnieść się do art. 56 k.c. zgodnie, z którym czynność prawna wywołuje nie tylko skutki w niej wyrażone, lecz również te, które wynikają z ustawy, z zasad współżycia społecznego i z ustalonych zwyczajów. Artykułu 65§ 1 i 2 k.c. wedle, którego oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje, a w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. Nadto art. 353<sup>1</sup> k.c. stanowiący, że strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego. Wreszcie artykuł 354 § 1 2 k.c., w świetle, którego dłużnik powinien wykonać zobowiązanie zgodnie z jego treścią i w sposób odpowiadający jego celowi społeczno-gospodarczemu oraz zasadom współżycia społecznego, a jeżeli istnieją w tym zakresie ustalone zwyczaje - także w sposób odpowiadający tym zwyczajom, w taki sam sposób powinien współdziałać przy wykonaniu zobowiązania wierzyciel.

Istota wszystkich tych przepisów wskazuje na to, że oceniając treść stosunku prawnego należy brać pod uwagę nie tylko literalną treść umowy, ale również jej cel, ustalone zwyczaje i zasady współżycia społecznego. Istotne są również okoliczności jej zawarcia.

Żadna ze stron nie kwestionowała, że adaptacja pomieszczeń wymaga poniesienia nakładów. Wstępnie przedstawiony stronie powodowej przez Gminę zakres robót wskazywał, że są to prace kosztowne związane z wymianą instalacji kanalizacyjnej, elektrycznej, skuwaniem ścian, kładzeniem nowych tynków, wykonaniem ścian działowych, wymianą okien drzwi, armatury w łazienkach, wymiana płytek ściennych i podłogowych. Gmina zatem jako podmiot profesjonalny i doświadczony miała niewątpliwie rozeznanie w kosztach związanych z adaptacją pomieszczeń. W dacie zawierania umowy zarówno powód jak i jego żona nie prowadzili jeszcze żadnej działalności gospodarczej, działali jako osoby fizyczne zatem ich doświadczenie w zakresie spisywania umów i świadomość skutków prawnych ich zapisów, była niewątpliwie mniejsza od tego taką reprezentowała Gmina P.. Nie ma jednak żadnych dowodów potwierdzających, stanowisko powoda, że zwolnienie od opłat miało charakter pomocy de minimis, jedno zaświadczenie, które złożył powód do akt, w żadnym wypadku okoliczności tej nie potwierdza, jedynie wskazuje, że powód otrzymał konkretną kwotę w ramach takiej pomocy. Brak zatem jakichkolwiek podstaw do twierdzenia, że zwolnienie od opłat czynszowych pozostawało bez żadnego związku z kosztami prac adaptacyjnych, które musiał ponieść powód w związku z zawarciem umowy najmu. Nie ma też jednak podstaw do przyjęcia stanowiska reprezentowanego przez Gminę. W ocenie Sądu, nie można braku jednoznacznych zapisów umowy, dotyczących rozliczeń z tytułu poniesionych nakładów interpretować rozszerzająco na niekorzyść strony słabszej kontraktu jaką była strona powodowa. Tym bardziej, że dalsze zapisy umowy zawarte w § 4 wskazywały wyraźnie jakie koszty remontów obciążają najemcę, tzn. remonty bieżące, utrzymywanie nieruchomości w należytych stanie

technicznym, sanitarnym i dbanie o czystość wokół budynku. Zapis taki mógł zatem utwierdzać stronę powodową, co do rodzaju kosztów, które ją obciążają, a wynikają wprost z zapisów umowy. Niewątpliwie od podmiotu profesjonalnego jakim jest Gmina należy wymagać szczególnej staranności w redagowaniu umów, jeżeli w interesie Gminy było obciążenie najemcy wszystkimi kosztami związanymi z adaptacją pomieszczeń, bez obowiązku zwrotu tych nakładów, to zastrzeżenia takie winna zawrzeć w treści umowy. W ocenie Sądu, jeżeli tego nie uczyniła, a z samej treści umowy nie można tego wywnioskować w jednoznaczny sposób, to po pierwsze treść umowy należy interpretować zgodnie ze wskazanymi w przepisach regułami, w tym zasadami współżycia społecznego, które nakazują w takim wypadku ochronę słabszej strony kontraktu, a po drugie w zakresie nie objętym umową, zastosować reguły ogólne wynikające z kodeksu cywilnego, a zatem obowiązek ponoszenia kosztów związanych z nakładami koniecznymi przez wynajmującego. Nie można uznać, że brak jednoznacznego zapisu w treści umowy, bądź ustaleń przed umownych, co do sposobu rozliczeń kosztów adaptacji, w świetle obowiązujących zapisów prawa w zakresie umowy najmu (art. 662 kc, 663kc, 668 kc) rodzi ten skutek, że powód traci uprawnienie do wystąpienia o **zwrot kosztów poniesionych nakładów koniecznych ponad kwotę wynikającą ze zwolnienia od opłat czynszowych**. Taka interpretacja zapisów umowy byłaby niezgodna z zasadami współżycia społecznego i ustalonymi zwyczajami, doprowadzałaby bowiem do sytuacji niczym nieuzasadnionego wzbogacenia silniejszej strony kontraktu. Tym bardziej, że strona powodowa nigdy nie zrzekła się świadomie i dobrowolnie wystąpienia z takimi roszczeniami, żaden zapis umowy, ani wcześniejsze uzgodnienia nie dają podstaw do dokonania takiej interpretacji.

Należy podkreślić, że w przywołanych wyżej orzeczeniach Sąd Najwyższego i Sądów Apelacyjnych, w których odmawiano zwrotu nakładów poczynionych na adaptację pomieszczeń, nieco odmiennie kształtował się stan faktyczny, który ma zasadnicze znaczenie dla oceny możliwości zastosowania wskazanych tam tez, bowiem zawarte umowy pomiędzy tamtymi stronami lub wcześniejsze udokumentowane pertraktacje, dawały możliwość dokonania ustaleń, która ze stron zobowiązała się ponieść koszty adaptacji budynków i pomieszczeń i w związku z tym, czy najemcy przysługiwało roszczenia o zwrot tych nakładów. W niniejszej sprawie ocena taka na podstawie treści umowy lub innych dokumentów nie jest możliwa, a odmiennie stanowisko stron reprezentowane obecnie nie pozwala na ustalenie zgodnej woli stron w dacie zawarcia umowy. Mając to na uwadze Sąd odwołał się do wyżej wskazanych zasad.

Przyjmując zatem założenie, jak wyżej wskazano, że nakłady konieczne to te, które były niezbędne, aby pomieszczenia wynajmowane doprowadzić do użytku wskazanego w umowie oraz, że pozwana Gmina jest obowiązana do zwrotu części wartości tych nakładów, ponad kwotę wynikającą ze zwolnienia od uiszczania opłat czynszowych, Sąd zobowiązany był dopuścić dowód z opinii biegłego celem ustalenia jakie prace wykonane przez powoda były konieczne i niezbędne do adaptacji pomieszczeń na cel wskazany w umowie w okresie od 2003r. do 2006r. Zgodnie bowiem z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 2005 r. sygn. V CK 751/04 sąd ma obowiązek dokonać oceny, jaki charakter miały poniesione przez najemcę lokalu nakłady. Nie może zaniechać takiej oceny argumentując, że strona powodowa nie sprecyzowała zwrotu, jakich nakładów dochodzi i w jakiej wysokości, jeżeli wynika to ze zgromadzonego materiału dowodowego. Ponadto przy ocenie, czy dane nakłady były konieczne, czy też użyteczne należy uwzględnić charakter lokalu, lokalizację oraz budynek, w którym się mieści.

Biegła w oparciu o zebrany materiał dowodowy dokonała oceny, które z nakładów były konieczne, aby przystosować wynajmowane pomieszczenia do celu wskazanego w umowie zawartej pomiędzy stronami i wyceniła ich wartość. Opierała się przy tym na fakturach przedstawionych przez stronę powodową. Gmina nie zakwestionowała w żaden sposób treści opinii, w tym również zakresu prac, które wykonał powód, a które zostały określone przez biegłą jako nakłady konieczne. Zaznaczyć przy tym należy, że zakres prac wykonanych przez powoda został również potwierdzony we wcześniejszych opiniach biegłych K. D. i H. K.. Biegła wyodrębniła również nakłady ulepszające wykonane przez powoda i określiła ich wartość. Biorąc jednak pod uwagę, iż powód ostatecznie nie żądał ich rozliczenia, nie było one przedmiotem dalszej analizy Sądu.

Biegła wyliczyła wartość nakładów koniecznych, które należało ponieść na modernizację budynku na łączną kwotę 53 814,81 zł, na co składa się kwota 44.378,84zł. wykazana fakturami oraz kwota 9 435,94zł jako robocizna powoda. Sąd uwzględnił przy tym, że powód prowadząc działalność gospodarczą miał możliwość odliczenia podatku VAT, zatem

dokonał podsumowania wszystkich kwot ujętych w fakturach uwzględnionych przez biegłą, z pominięciem podatku VAT, co dało łączną kwotę 39,343,16 zł, zatem wraz z robocizną, wartość nakładów koniecznych to kwota 48 779 zł.

Uznając, że na poczet dokonanych nakładów powód został zwolniony od ponoszenia opłat czynszowych, pomniejszono wyżej wskazaną kwotę o wysokość należności, z której powód został zwolniony, a która została potwierdzona przez stronę pozwaną na kwotę 29 937,96zł, co znajduje uzasadnienie w treści umowy i aneksów.( pismo procesowe k 278 akt). Kwota wskazana przez powoda tj. 26 634,64zł ( k254 akt), nie znajduje uzasadnienia w treści umowy i aneksów do umowy najmu podpisanych w dniu 5.02.2004r. i 1.07.2004r., a argumentacja dotycząca dodatkowego obniżenia opłat czynszowych nie została poparta żadnymi dowodami. Wyliczona ostatecznie wartość nakładów koniecznych zasądzona na rzecz powoda to kwota 18 842zł ( 48 779zł -29937zł).

Odsetki zgodnie z treścią art. 481 kc zasądzono do dnia doręczenia odpisu pozwu stronie pozwanej ( k 227), uwzględniono przy tym zmianę przepisów kodeksu cywilnego w tym zakresie, która weszła w życie od 1.01.2016r. (Dz.U.2015.1830).

W pozostałym zakresie powództwo należało oddalić jako niezasadne.

Sąd nie uwzględnił zarzutu przedawnienia roszczenia o nakłady konieczne, który został poniesiony przez stronę pozwaną. W pierwszej kolejności wskazać należy, że racje ma pozwana wskazując, że przepis art. 676 k.c. ma zastosowanie tylko do nakładów dokonanych w celu ulepszenia rzeczy najętej, zwrotu nakładów koniecznych najemca może żądać już w czasie trwania najmu. (zob. wyrok SN z dnia 30 grudnia 1971 r. sygn. III CRN 375/71). Termin wskazany w treści art.677 kc wyznacza końcową datę wystąpienia z roszczeniem o zwrot nakładów koniecznych( również innych), czyli nie później niż w terminie rocznym od zwrotu rzeczy. Nie oznacza to jednak, że przedawnienie roszczenia o zwrot nakładów koniecznych nie nastąpił wcześniej, z uwzględnieniem momentu, kiedy zostały wykonane i uprawniony mógł się domagać ich zwrotu oraz ogólnych reguł wynikających z treści art.118 kc. Powód zażądał zwrotu nakładów koniecznych, które poczynił na pomieszczenia będące przedmiotem najmu w latach 2003-2006.Jak zeznał na terminie rozprawy w dniu 8 czerwca 2017r. po zawarciu z Gminą umowy dzierżawy nie czynił już na nieruchomości nakładów, które obciążałyby pozwaną, bowiem były to tylko bieżące remonty, które zgodnie z umową obciążać miały powoda. Ostatnie prace adaptacyjne związane były z wykonaniem sali bankietowej na pierwszym piętrze, przy czym powód nie potrafił określić dokładnie daty zakończenia tych prac. Mając na uwadze brak możliwości doprecyzowania terminu zakończenia prac adaptacyjnych związanych z przystosowaniem lokalu do umówionego użytku, Sąd przyjął, że nastąpiło to najpóźniej do daty podpisania umowy dzierżawy tj. 5.04.2006r, bo wtedy już powód nie dokonywał tego rodzaju nakładów.

Roszczenie o zwrot nakładów jest roszczeniem bezterminowym, którego wymagalność zależy od wezwania dłużnika do spełnienia świadczenia (art. 455, k.c. ), należy ustalić, w jakim najwcześniejszym momencie uprawniony mógł wezwać zobowiązanego do wykonania zobowiązania oraz ile czasu normalnie potrzebowałby dłużnik, aby spełnić świadczenie zgodnie z regułą z art. 455 k.c., z której wynika, że powinno ono nastąpić **niezwłocznie**. Termin „niezwłocznie" nie oznacza natychmiastowej powinności świadczenia, ale należy brać pod uwagę rodzaj i rozmiar świadczenia oraz czas niezbędny do jego przygotowania bez nieuzasadnionej zwłoki. Przyjmując zatem , że powód mógł wystąpić z roszczeniem już w dacie rozwiązania umowy najmu, a Gmina mogła spełnić świadczenia niezwłocznie, przyjęć należy, że świadczenia stało się wymagalne najpóźniej w połowie 2006r.

Sąd zobowiązany był ustalić czy do roszczeń powoda należy zastosować 10 letni termin przedawnienia wynikający z zasady ogólnej zawartej w art.118 k.c., czy też trzyletni termin przedawnienia przyjmując, że mamy do czynienia z roszczeniem związanym z prowadzeniem działalności gospodarczej.

W orzecnictwie i piśmiennictwie utrzymuje się tendencja do ujmowania roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej w sposób szeroki. Za takie uważa się roszczenia, które wynikają z czynności podejmowanych w celu realizacji zadań mieszczących się w przedmiocie tej działalności w sposób bezpośredni lub pośredni, pod warunkiem jednak, że pomiędzy przedmiotem działalności a czynnościami prowadzącymi do powstania roszczenia zachodzi normalny i funkcjonalny związek. Czynnościami pozostającymi w ścisłym związku z prowadzoną

działalnością gospodarczą są zwłaszcza umowy kwalifikowane podmiotowo, np. umowy agencyjna, umowa kredytu zawierane w związku z przedmiotem prowadzonej przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej. Z kolei czynnościami mającymi pośredni związek są te zawierane okazjnie, ale w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, np. umowa najmu lokalu, ubezpieczenia itp. (por. Piotr Zakrzewski, Komentarz do art.118 Kodeksu cywilnego).

Umowa najmu została zawarta przez osoby fizyczne, bowiem w dacie jej podpisania powód i jego żona nie prowadzili działalności gospodarczej, niemniej jednak, krótko po zawarciu umowy powód zarejestrował działalność gospodarczą, lokal wynajął w celu prowadzenia takiej działalności i dokonując nakładów na lokal rozliczał je już w ramach prowadzonej działalności gospodarczej. W ocenie Sądu należy przyjąć, iż roszczenie powoda w sposób pośredni związane jest z prowadzeniem działalności gospodarczej, a zatem należy przyjąć trzyletni termin przedawnienia roszczenia.

Pomimo jednak przyjętych założeń, które uzasadniałyby uwzględnienie zarzutu przedawnienia, bowiem roszczenie powoda uległo przedawnieniu w połowie 2009r., a pozew został wniesiony w maju 2010r., Sąd uznał, że znajduje w niniejszej sprawie zastosowania art.5 k.c., zgodnie z którym nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony.

W ocenie Sądu uzasadnione jest to okolicznościami sprawy. Jeszcze w dacie zawarcia umowy dzierżawy tj. 5.04.2006r. pomiędzy stronami współpraca układała się poprawnie, działalność gospodarcza powoda rozwijała się, lokal miał klientelę. Zostały przeprowadzone wszystkie prace modernizacyjne, które w całości sfinansował powód. Umowa została zawarta na kolejnych dziesięć lat. Wówczas też podejmowane były rozmowy na temat możliwości wykupienia budynku przez osoby, które na jego terenie mają zawarte umowy najmu, rozmowy te były prowadzone w Radzie Gminy i również z samym Wójtem. Wszystkie te okoliczności powodowały, że powód nie widział potrzeby upominania się o zwrot nakładów, będąc przekonany, że będzie mógł bez przeszkód prowadzić działalność, a w przyszłości być może budynek zakupi. Sytuacja uległa zmianie jesienią 2006r. kiedy to lokal będący przedmiotem dzierżawy został odcięty od ogrzewania. Powód o fakcie tym nie został wcześniej uprzedzony i nie wytłumaczono mu przyczyn takiej decyzji, pomimo prób uzyskania informacji od Wójta Gminy i Rady Gminy. Powód zmuszony był zakupić dodatkowe grzejniki na okres zimowy, ale stałe niedogrzanie pomieszczeń wpłynęło negatywnie na ilość klientów korzystających z usług w lokalu. Powód podjął zatem decyzję o wybudowaniu kotłowni na co otrzymał ustną zgodę Wójta, po sporządzeniu projektu rozbudowy budynku pod kotłownię, ostatecznie Wójt nie wydał niezbędnej zgody do zatwierdzenia projektu. Z uwagi na niedogrzanie budynku w pomieszczeniach zaczęła pojawiać się wilgoć, a sala bankietowy przestała być wynajmowana. Taka sytuacja doprowadziła do braku płynności finansowej i w konsekwencji do zaległości w uiszczaniu opłat czynszowych przez powoda. Ostatecznie na skutek nieregulowania opłat doszło do wypowiedzenia umowy dzierżawy w dniu 18.06.2009r. ze skutkiem na dzień 31 sierpnia 2009r. Powód podkreślał, co potwierdziła również jego żona i część świadków, że nie mogli liczyć na żadną pomoc ze strony Gminy, aby rozwiązać problem związany z brakiem możliwości ogrzewania budynku. Niezależnie od przyczyn dla jakich Wójt ostatecznie odmówił zgody na rozbudowę budynku również o pomieszczenia kotłowni, należałoby oczekiwać, że władze Gminy podejmą jakiegokolwiek rozmowy zmierzająca do rozwiązania problemu, mając również na uwadze, znaczne nakłady jakie już zostały poniesione na budynek, które z uwagi na czas ich amortyzacji mogły być dalej wykorzystane przez właściciela. Jednak powód nie mógł spodziewać w tym zakresie żadnej pomocy i zrozumienia.

W ocenie Sądu strona pozwana dopuściła się zatem szeregu nierzetelnych i zasługujących na naganną ocenę zachowań wobec strony powodowej, które w konsekwencji doprowadziły do błędnego przekonania, że istnieją możliwości wykupu nieruchomości przez powoda, co skutkowało tym, że nie występował z żadnymi roszczeniami wobec Gminy, licząc na finalizację rozmów w tym zakresie. Z drugiej strony poprzez brak jakiegokolwiek współpracy i pomocy w załatwieniu problemu ogrzewania budynku, wstępna zgoda na wybudowanie kotłowni ja potem odmowa, przyczyniono się do załamania działalności gospodarczej prowadzonej przez powoda. Gmina jest podmiotem działającym w ramach zaufania publicznego i wszelkie zachowania, które to zaufanie podważają nie mogą spotkać się z akceptacją w ramach ogólnie pojętych zasad współżycia społecznego, a skutki takich zachowań z ochroną

prawną. W niniejszej sprawie przeprowadzono trzykrotnie dowód z opinii biegłych, którzy wycenili nakłady ponoszone przez powoda, fakt ich dokonania został zatem tymi opiniami potwierdzony, jak również orientacyjny koszt tych nakładów ( pomimo pewnych rozbieżności w opiniach). Powód pomimo poniesienia tych znaczących nakładów, działalność prowadził zaledwie przez okres 6 lat i również na skutek niewłaściwych działań Gminy zmuszony był tą działalność zakończyć, pozostawiając Gminie pomieszczenia w znacznym stopniu wyremontowane mogące służyć dalszym najemcom. W świetle tych rozważań, w ocenie Sądu powoływanie się przez Gminę na zarzut przedawnienia roszczenia, nie może być uznany za skuteczny w świetle treści art. 5 k.c.

O kosztach orzeczono zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 100 k.p.c i rozdzielono koszty stosownie do stopnia w jakim strony wygrały spór. Powód wygrał sprawę w 15%, pozwana w 85%. Na koszty postępowania składają się: opłata w kwocie 5 957 zł, koszty opinii biegłych 13 737,80zł. Powód był zwolniony od kosztów ponad kwotę 1000zł, którą uiszczył w ramach opłaty. Pozwana zatem zobowiązana jest zwrócić na rzecz SP kwotę 2954,67 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych. W stosunku do powoda Sąd zastosował art.102 kpc uznając, że sytuacja finansowa powoda i okoliczności sprawy uzasadniają zastosowanie dobrodziejstwa tego przepisu. Natomiast zasądził Sąd zwrot kosztów zastępstwa procesowego za pierwszą i drugą instancję od powoda na rzecz pozwanej, w kwocie 5355zł (3600 zł + 2700zł x 85%).

SSO Beata Majewska-Czajkowska