

Sygn. akt VI GC 1104/16/3

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 września 2018 r.

Sąd Rejonowy w Tychach Wydział VI Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Jolanta Brzęk

Protokolant: sekretarz sądowy Monika Kucharczyk

po rozpoznaniu w dniu 18 września 2018 r. w Tychach

na rozprawie

sprawy z powództwa:

K. S.

przeciwko:

W. Ł.

o zapłatę

1) zasądza od pozwanego W. Ł. na rzecz powoda K. S. kwotę 9 984,99 zł (dziewięć tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt cztery złote dziewięćdziesiąt dziewięć groszy) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od kwot:

- 7 404,99 zł (siedem tysięcy czterysta cztery złote dziewięćdziesiąt dziewięć groszy) od dnia 12 sierpnia 2016 roku do dnia zapłaty;

- 2 580,00 (dwa tysiące pięćset osiemdziesiąt złotych) od dnia 25 sierpnia 2018 roku do dnia zapłaty;

2) oddala powództwo w pozostałym zakresie;

3) zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 2 530,74 zł (dwa tysiące pięćset trzydzieści złotych siedemdziesiąt cztery grosze) tytułem stosunkowego rozdzielenia kosztów.

SSR Jolanta Brzęk

Sygn. akt VI GC 1104/16/3

UZASADNIENIE

Powód K. S. wystąpił przeciwko W. Ł. z pozwem o zapłatę kwoty 17 090 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwot:

- 7 404,99 zł od dnia 12 sierpnia 2016 r. do dnia zapłaty;

- 9 685,01 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

Ponadto powód wniósł o zasądzenie od pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Na uzasadnienie powód podniósł, że na podstawie umowy najmu z dnia 1 września 2011 r. najmował nieruchomość położoną w T. przy ul. (...). Umowa ta została zawarta na czas oznaczony do dnia 31 grudnia 2012 r., a po tym okresie przekształciła się na umowę na czas nieoznaczony z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia. Dnia kwietnia 2015 r. powód wypowiedział łączącą strony umowę. Pomimo upływu okresu wypowiedzenia pozwany nie odebrał przedmiotu najmu. Pismem z dnia 24 sierpnia 2015 r. powód wezwał pozwanego do odbioru przedmiotu najmu i zwrotu kaucji. Dnia 26 sierpnia 2015 r. powód wydał pozwanemu przedmiot najmu, a pozwany przedmiot najmu przyjął i odebrał od powoda. Następnie pismem z dnia 7 października 2015 r. powód wezwał pozwanego do umożliwienia mu położenia nowych kafelek na schodach przed wejściem do przedmiotu najmu. Pozwany domagał się bowiem tej naprawy wskutek wygaśnięcia stosunku prawnego. Nowy najemca odmówił jednak wpuszczenia powoda na teren przedmiotu najmu twierdząc, że wykonał remont we własnym zakresie. Ponadto powód domagał się wydania mu pozostawionego w przedmiocie najmu wentylatora, którego powód nie zdążył zdemontować ze względu na późną porę wydania przedmiotu najmu. Pozwany w piśmie z dnia 9 listopada 2015 r. powołał się na §4 pkt 2 umowy, zgodnie z którym najemca nie ma prawa zabrać dokonanych przez siebie ulepszeń. Powód wyraził wolę odsprzedania ich nowemu najemcy jednak propozycja ta spotkała się z odmową. W ocenie strony powodowej pozwany traktuje te wentylatory jako ulepszenie, a w związku z tym, że najemca nie może fizycznie zabrać ulepszeń po stronie wynajmującego powstaje obowiązek zapłaty najemcy sumy ich wartości w chwili zwrotu. Strona powodowa zwróciła również uwagę na okoliczność, że wentylatory zostały zamontowane za zgodą pozwanego i było to dla niego korzystne. W przedmiocie najmu bez zamontowania wentylacji nie dałoby się oddychać albowiem niewielkie okna na I piętrze nie dostarczały wymaganej ilości powietrza. Tym samym wartość przedmiotu najmu wzrosła o czym świadczy też fakt, że we wrześniu 2015 r. otwarto tam nowy pub. Pismem z dnia 11 sierpnia 2016 r. powód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 9 685,01 zł z tytułu wartości ww. nakładów czego pozwany do dnia wniesienia pozwu nie uczynił.

W dniu 5 października 2016 r. Referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w Tychach Wydziale VI Gospodarczym wydał w sprawie o sygnaturze akt VI GNc 2423/16 nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym.

W ustawowym terminie pozwany wniósł sprzeciw od w/w nakazu zapłaty zaskarżając go w całości, wnosząc o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie kosztów postępowania.

Na uzasadnienie pozwany podniósł, że powód nie wykazał dokonania ulepszeń co do żądania w kwocie 9 685,01 zł, a w dniu odbioru lokalu przez powoda w lokalu znajdował się już wentylator, co potwierdza protokół zdawczo-odbiorczy z dnia 6 września 2011 r. oraz z dnia 1 września 2011 r. Zdziwienie strony pozwanej budzi okoliczność, że powód nabył przedmioty stanowiące rzekome ulepszenie dopiero po upływie siedmiu miesięcy od dnia odbioru przedmiotu najmu. W ocenie strony pozwanej potwierdza to, że nie były to elementy niezbędne do korzystania z lokalu. Ponadto powód nabywał te rzeczy od poprzedniego najemcy, co oznacza że znajdowały się już w lokalu i powód korzystał z nich bez konieczności ponoszenia jakichkolwiek dodatkowych nakładów. Pozwany nadmienił, że przedmioty te uległy amortyzacji w wysokości 14% rocznie co powoduje, że po przeszło 6 latach ich wartość jest znikoma. Zaprzeczył, że kiedykolwiek wyrażał zgodę na zmianę w przedmiocie najmu i wskazał, że zgodnie z paragrafem 4 umowy najmu najemca nie może zabrać dokonanych nakładów na rzecz, w tym ulepszeń, jak również że najemca bez zgody wynajmującego nie może dokonywać zmian w przedmiocie najmu, w szczególności przeróbek, adaptacji i ulepszeń. Odnośnie żądania zwrotu kaucji w wysokości 7 404,99 zł pozwany zgłosił zarzut potrącenia tej kwoty z kwotą zaległości czynszowych powoda w wysokości 11 269,99 zł. Pozwany zakwestionował skuteczność dokonanego przez stronę powodową w kwietniu 2015 r. wypowiedzenia wskazując, że ta nie przedstawiła żadnego dowodu na potwierdzenie tej okoliczności. Wyjaśnił, że skuteczne wypowiedzenie łączącej strony umowy nastąpiło pismem z dnia 27 sierpnia 2015 r. Niezależnie zaś od podniesionych zarzutów pozwany podniósł, że ewentualne roszczenia powoda miały pokryć jego zobowiązania wobec pozwanego z tytułu dokonanych w lokalu zniszczeń, które pozwany wycenił na kwotę ok. 30 000 zł.

W piśmie procesowym z dnia 16 maja 2017 r. powód zaprzeczył twierdzeniom pozwanego. Wskazał, że zawierając umowę najmu z pozwanym jednocześnie zawarł umowę kupna – sprzedaży ruchomości należących do poprzedniego najemcy, który wychodząc z przedmiotu najmu sprzedał ruchomości i urządzenia w tym przedmiotowy wentylator.

Protokół zdawczo-odbiorczy z dnia 6 września 2011 r. wskazany przez pozwanego świadczy jedynie, że wszystkie urządzenia zamontowane są prawidłowo a wentylator znajduje się w przedmiocie najmu za zgodą pozwanego. Powód wyjaśnił, że wbrew brzmieniu §4 ust 2 łączącej strony umowy strony ustnie ustaliły, że najemca będzie mógł zdemontować klimatyzator. Ponadto wskazał, że potrącenie dokonane przez stronę pozwaną jest nieskuteczne albowiem zakończył prowadzenie działalności lokalu w z końcem maja 2015 r., a pozwany najął przedmiotowy lokal nowemu najemcy już we wrześniu 2015 r., a ten po uzyskaniu zgód, zezwoleń i koncesji zaczął w nim prowadzić działalność z październikiem 2015 r. Powód zakwestionował także wysokość rzekomego zobowiązania z powodu dokonanych przez niego zniszczeń. Strony nie czyniły bowiem w tym zakresie żadnych ustaleń, o czym świadczy fakt, że protokół z dnia 26 sierpnia 2015 r. wskazuje rozbieżności zdań stron w tym zakresie już w dniu zwrotu pozwanemu przedmiotu najmu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Na podstawie umowy najmu z dnia 1 września 2011 r. powód K. S. wynajął od pozwanego W. Ł. lokal użytkowy stanowiący jego własność położony w T. przy ul. (...) (§1) z przeznaczeniem na prowadzenie przez niego działalności gospodarczej w postaci klubu – pubu. Umowa została zawarta na czas określony od dnia 1 września 2011 r. do dnia 31 grudnia 2012 r. (§5 ust 1). Strony ustaliły miesięczny czynsz na kwotę 3 300 zł netto do końca 2011 r. i 3 600 zł netto od 1 stycznia 2012 r. płatny z góry w terminie do ostatniego dnia każdego kolejnego miesiąca za dany miesiąc na rachunek bankowy pozwanego (§2 ust 1 i 2 oraz §5).

W dniu zawarcia umowy Najemca (powód) miał dokonać wpłaty na rachunek bankowy Wynajmującego (pozwanego) kaucji w wysokości 3 600 zł w terminie do dnia 14 września 2011 r. oraz 7 200 zł do dnia 31 grudnia 2011 r. celem zabezpieczenia zapłaty czynszu wraz z odsetkami za opóźnienie oraz wszelkich innych roszczeń Wynajmującego mogących wyniknąć z niniejszej umowy (§ 3 ust 1). Zwrot wartości nominalnej kaucji miał nastąpić w terminie 14 dni od daty wygaśnięcia umowy i wydania przedmiotu najmu (§ 3 ust 3).

Najemca nie mógł bez pisemnej zgody Wynajmującego dokonywać zmian przedmiotu najmu, w szczególności przeróbek, adaptacji i ulepszeń (§4 ust 1). Najemca, zarówno w czasie trwania najmu, jak i po jego zakończeniu, nie mógł zabrać dokonanych przez siebie nakładów na przedmiot najmu, w tym ulepszeń (§4 ust 2). Najemca zobowiązał się do udostępniania przedmiotu najmu Wynajmującemu, na jego żądanie w zakresie koniecznym do wykonywania przez Wynajmującego napraw, remontów lub modernizacji obiektu, którego częścią jest przedmiot najmu (§4 ust 3).

Dowód: umowa najmu z dnia 1 września 2011 r. (k. 21-22).

Przed wynajęciem przedmiotowego lokalu powód nabył od poprzedniego najemcy W. J. ruchomości znajdujące się w tym lokalu, w tym przedmiotowy wentylator.

Dowód: faktura VAT nr (...) (k. 17-18), zeznania świadka W. J. (k. 150-151)..

Lokal został zdany powodowi dnia 6 września 2011 r. Pozwany uiścił kaucję.

Dowód: potwierdzenie wykonania przelewu (k. 15), protokół zdawczo-odbiorczy (k. 23,40), wyjaśnienia powoda K. S. (k. 151 verte – 153).

Na podstawie ustnego porozumienia strony przedłużyły przedmiotową umowę na czas nieokreślony z możliwością jej rozwiązania z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia. Od dnia 1 grudnia 2014 r. czynsz najmu miał wynosić 4 000 zł netto.

Bezsporne oraz aneks nr (...) z dnia 24 listopada 2014 r. (k. 20).

W kwietniu 2015 r. powód wypowiedział łączącą strony umowę ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego lipca. Okres wypowiedzenia upłynął zatem dnia 31 lipca 2015 r. Powód zajmował jednak lokal również w miesiącu sierpniu 2015 r. Począwszy od września 2015 r. lokal najmował nowy najemca.

Dowód: potwierdzenie wypowiedzenia umowy najmu (k. 10, 41), zeznania świadka M. N. (k. 129 verte -130), wyjaśnienia powoda K. S. (k. 151 verte – 153).

Pismem z dnia 11 sierpnia 2016 r. powód złożył pozwanemu oświadczenie o potrąceniu należnej pozwanemu kwoty 4 126,45 zł z tytułu czynszu za miesiąc sierpień 2015 r. z należną powodowi kwotą 11 531,44 zł z tytułu zwrotu kaucji i wezwał go do zapłaty pozostałej kwoty w wysokości 7 404,99 zł tytułem zwrotu kaucji. Jednocześnie powód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 9 685,01 zł z tytułu wartości ww. nakładów.

Dowód: oświadczenie o potrąceniu (k. 14), pismo z dnia 11 sierpnia 2016 r. (k. 19).

Pomimo upływu okresu wypowiedzenia pozwany nie odebrał przedmiotu najmu. Pismem z dnia 24 sierpnia 2015 r. powód wezwał pozwanego do odbioru przedmiotu najmu i zwrotu kaucji.

Dowód: wezwanie do odebrania lokalu (k. 11), wyjaśnienia powoda K. S. (k. 151 verte – 153).

Dnia 26 sierpnia 2015 r. powód wydał pozwanemu przedmiot najmu, a pozwany przedmiot najmu przyjął i odebrał od powoda.

Dowód: protokół odbioru z dnia 26 sierpnia 2015 r. (k. 6-8, 9 verte), zeznania świadka W. B. (k. 127), wyjaśnienia powoda K. S. (k. 151 verte – 153).

Strony nie sporządziły wspólnego protokołu odbioru, każda ze stron zrobiła to we własnym zakresie. W protokołach nie zawarto żadnych postanowień dotyczących sposobu naprawy uszkodzeń czy rozliczenia kosztów.

Strona pozwana nie dokonywała wcześniej rozliczeń z poprzednimi najemcami z tytułu zamontowania wentylacji.

Dowód: zeznania świadka M. Ł. (k. 127-128), wyjaśnienia powoda K. S. (k. 151 verte – 153).

Pierwszy najemca lokalu przy ul. (...) w T. najmował lokal od 2008 r. do 2010 r. Remonty wykonywał we własnym zakresie. W lato w lokalu było zbyt ciepło, więc zamontował wentylator na dachu i doprowadził rurę do pomieszczenia wewnątrz, następnie najemcy rozbudowali system wentylacji. Montaż nastąpił na własny koszt najemcy.

W lokalu była wcześniej zamontowana podstawowa wentylacja, ale była ona za słaba przy wysokich temperaturach jak również gdy w lokalu znajdowało się sporo osób. Pozwany wyraził zgodę na montaż instalacji. Wentylacja została sprzedana następnemu najemcy.

Dowód: zeznania świadka J. J. (1) (k. 131 verte), zeznania świadka W. J. (k. 150-151), wyjaśnienia powoda K. S. (k. 151 verte – 153).

Następny najemca potwierdził, że w chwili przekazywania mu lokalu przez J. J. (1) zainstalowane w nim były dwa wentylatory – jeden wyciąg, drugi nawiew. Silniki wentylatorów znajdowały się na dachu budynku, a wyciąg korzystał z szybów wentylacyjnych, które znajdowały się już w lokalu. Nawiew potrzebował jednak dodatkowego orurowania. Koszty orurowania poniósł najemca.

Drugi najemca współpracował wcześniej ze swoim poprzednikiem J. J. (2). W najmowanym lokalu istniała w chwili wydania pierwszemu najemcy tylko instalacja naturalna. Wentylatory grawitacyjne znajdowały się w kuchni, w palarni nad sceną i antresolą. Wentylatory w kuchni i na zapleczu miały średnicę 40-50 cm, a w palarni 20-30 cm. Wentylator grawitacyjny to jedynie szyb wentylacyjny. Poprawki systemu wentylacji spowodowane były tym, że przy większej ilości osób w pomieszczeniu dochodziło do skraplania wody na suficie i ścianach. Wymuszone o było również skargami sąsiadów na hałasy wydobywające się z zewnątrz w związku z czym należało zamykać okna.

Gdy najemca zdawał lokal rozliczył z powodem koszty wentylacji i wystawił z tego tytułu fakturę VAT. (...) nawiewowy, który zamontował najemca W. J. wyniósł go około 20 tysięcy złotych.

Dowód: zeznania świadka W. J. (k. 150-151), wyjaśnienia powoda K. S. (k. 151 verte – 153).

M. N. najmował przedmiotowy lokal od września 2015 r. Wentylacja, którą zostawił w lokalu powód była sprawna. Powód pomagał najemcy, który wynajął po nim lokal w pracach porządkowych przy lokalu. W ocenie najemcy lokal znajdował się w przyzwoitym stanie. Było w nim brudno, ale najemca przejmował lokale w gorszym stanie. Najemca nie był w stanie stwierdzić ile wyniósł go remont lokalu po powodzie.

Dowód: zeznania świadka M. N. (k. 129 verte -130), wyjaśnienia powoda K. S. (k. 151 verte – 153).

Celem zdemontowania wentylacji powód musiał wejść na dach, ale nie mógł tego zrobić bo nie dysponował odpowiednim sprzętem, a pozwany nie wyraził zgody. W chwili odbioru lokalu przez powoda pozwany miał świadomość, że powód nabywa od poprzedniego najemcy wentylację, sprawdzano czy te elementy działają. Powód zdał lokal z końcem sierpnia 2015 r. Powód nabył kafelki do wykonania naprawy schodów zewnętrznych, których koszt potrącił z należnością pozwanego z tytułu czynszu za miesiąc sierpień. Pozwany nie wyraził jednak zgody na wykonanie prac. Kontakty stron odbywały się telefonicznie i mailowo.

Dowód: wyjaśnienia powoda K. S. (k. 151 verte – 153).

Biegły sadowy J. H. (1) ustalił, że wycena wentylatorów według wartości na dzień zdania lokalu czyli sierpień 2015 r. wyniosła po zastosowaniu stopnia zużycia technicznego i ekonomicznego 2 580 zł.

Dowód: opinia biegłego sadowego (k. 159-169).

Powyższe ustalenia poczynione zostały w oparciu o powołane dowody z dokumentów, które Sąd uznał za wiarygodne w całości. Należy podkreślić, że powołana dokumentacja, przedstawiała spójny obraz przebiegu wydarzeń, który był prawdopodobny w świetle zasad logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego.

Sąd uznał również za przekonującą i w konsekwencji mającą zasadnicze znaczenie dla definitywnego rozstrzygnięcia sprawy opinię biegłego J. H. (2). Należy zauważyć, że biegły dysponuje odpowiednią wiedzą dla sporządzenia przedmiotowej opinii, czego strony nie kwestionowały. Sąd nie miał zatem żadnych zastrzeżeń do metody jej opracowania. Przedmiotowa opinia jest rzetelna, fachowa i czyni zadość postawionej tezie dowodowej. Wnioski końcowe wynikające z opinii zostały sformułowane w sposób jednoznaczny, kategoriowy i zostały należycie umotywowane.

Sąd poczynił również ustalenia faktycznie w oparciu o zeznania świadków W. B. (k. 127), M. N. (k. 129 verte – 130), J. J. (1) (k. 131 verte), W. J. (150-151) oraz wyjaśnienia powoda (k. 151 verte – 153). Zeznania te były spójne, jak też korespondowały z obrazem przebiegu zdarzeń wynikającym z dokumentacji. Należy podkreślić, iż zeznania pochodziły od osób będących bezpośrednimi świadkami okoliczności ustalonych w sprawie. Sąd również nie widział powodów by odmówić waloru wiarygodności tym źródłom dowodowym.

Zeznaniom świadka M. Ł. (k. 127-128) Sąd dał wiarę jedynie w kwestii sporządzania przez strony protokołów w pozostałym zakresie uznając je za mało konkretne i nie mające znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Zeznaniom świadków A. J. (k. 129), M. Ś. (k. 131), W. S. (k. 132) oraz pozwanego W. Ł. (k. 153 -154) Sąd dał wiarę częściowo tylko w tym zakresie w jakim są zgodne z pozostałym materiałem dowodnym zgromadzonym w sprawie. W pozostałym zakresie Sąd uznał je za niewiarygodne lub nieprzydatne dla niniejszego postępowania jako sprzeczne z pozostałym zebrany w sprawie materiałem dowodowym. Świadczy o tym, że wskazywali, że najmowany lokal został przez pozwanego zdany w stanie znacznie uszkodzonym. Nie potrafili jednak wskazać czy uszkodzenia te wywołane zostały naturalnym zużyciem czy też na skutek nieprawidłowego użytkowania. Również skala uszkodzeń była w ocenie świadków różna. Ponadto zupełnie inne spojrzenie na zakres uszkodzeń przedstawili poprzedni najemcy, którzy zgodnie twierdzili, że stan uszkodzeń jest przeciętny.

Sąd nie czynił ustaleń na podstawie przedłożonego przez stronę pozwaną notatki do protokołu odbioru z dnia 26 sierpnia 2015 r. (k. 43-47), gdyż jak sam pozwany stwierdził (k. 150) dokument ten nie stanowił załącznika do protokołu odbioru.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo wytoczone w niniejszej sprawie zasługiwało na częściowe uwzględnienie.

W rozpoznawanej sprawie powód dochodził należności tytułem dokonanych ulepszeń w najmowanym przez siebie lokalu. Ponadto wniósł o zwrot kaucji po jej rozliczeniu z czynszem. Strona pozwana kwestionowała roszczenie powoda wskazując, że za dokonane ulepszenia nie wyraziła zgody, a dochodzona kwota podlega potrąceniu z niezapłaconym przez powoda czynszem za dalszy okres niż twierdzi powód oraz z tytułu uszkodzeń.

W niniejszej sprawie nie ulegało wątpliwości, że strony łączyła umowa najmu lokalu oraz, że została ona wypowiedziana przez powoda, a także że lokal został zdany pozwanemu w dniu 26 sierpnia 2015 r.

Sporne pomiędzy stronami było w jakiej dacie umowa została rozwiązana, skuteczność potrącenia oraz wartość ulepszeń, sposób ich rozliczenia i stan lokalu pozostawiony po opuszczeniu lokalu przez powoda.

W pierwszej kolejności należało rozstrzygnąć kwestie ustaleń umownych w zakresie ewentualnych ulepszeń oraz sposobu ich rozliczenia.

Zgodnie z kodeksem cywilnym jeżeli najemca ulepszył najętą rzecz, 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. Wynika to z art. 676 kodeksu cywilnego. Wskazany przepis dotyczy nakładów będących tzw. ulepszeniami. Od ulepszeń należy odróżnić nakłady konieczne. Nakłady konieczne to takie, które są niezbędne do utrzymania rzeczy w stanie przydatnym do umówionego użytku. Nakłady konieczne obciążają wynajmującego, a nie najemcę. Jeżeli w czasie trwania najmu rzecz wymaga napraw, które obciążają wynajmującego, a bez których rzecz nie jest przydatna do umówionego użytku, najemca może wyznaczyć wynajmującemu odpowiedni termin do wykonania napraw. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu najemca może dokonać koniecznych napraw na koszt wynajmującego (art. 663 kc).

Zgodnie z orzeczeniem Sądu Najwyższego ulepszeniami rzeczy są dokonane na nią przez najemcę nakłady, które w chwili wydania rzeczy wynajmującego zwiększają jej wartość lub użyteczność (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 marca 2008 r., V CSK 418/07). Ulepszenie zatem traktować należy jako nakład, ale nie konieczny, a użytkowy. Oznacza to, że wynajmujący obowiązany jest zwrócić te nakłady, które zwiększają wartość lokalu w chwili wygaśnięcia umowy najmu (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 lipca 1988 r., I CR 159/88, LEX nr 78222).

W orzecznictwie wskazuje się także, iż o tym za które ulepszenia najemca może domagać się zapłaty po zakończeniu najmu, decyduje to, czy są one korzystne dla wynajmującego, zwykle właściciela nieruchomości (tak wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 12.10.2007 r., sygn. akt I ACa 741/07, opublik. w R. z 2007 r., nr 10, poz.175). W tym miejscu należy podkreślić, iż wynajmujący zgodnie z treścią art. 662 § 1 k.c. powinien wydać najemcy rzecz w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać ją w takim stanie przez czas trwania najmu. Brak wykonania i wykończenia budowlanego przedmiotu najmu powoduje, że przedmiot najmu nie jest przydatny dla przedmiotowej umowy. Wynajmujący nie może, nawet poprzez umowne zobowiązanie najemcy, przenieść na niego obowiązków budowlanych związanych z przedmiotem najmu. Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 20.12.1982 roku sygn. akt I SA 356/82, który zachował nadal aktualność, stwierdza, że należy uznać za niedopuszczalne przydzielenie pomieszczenia, które nie nadaje się do zamieszkania ze względu na stan techniczny nawet, gdy uprawniony zobowiąże się do przeprowadzenia remontu. Obowiązek taki może obciążać tylko zarządcę lub właściciela budynku. Zastosowanie ma tu bowiem art. 662 § 1 k.c., zgodnie z którym wynajmujący powinien wydać najemcy rzecz w stanie przydatnym do umówionego użytku. Najemcę w myśl art. 662 § 2 k.c. obciążają jedynie drobne nakłady połączone ze zwykłym użytkowaniem rzeczy. Określenie „drobne nakłady” nie jest zwrotem precyzyjnym, jednakże w doktrynie przyjmuje

się, iż są to inne nakłady, niż te konieczne obciążające wynajmującego, tzn. takie, bez których przedmiot najmu nie jest przydatny do umówionego użytku. Do drobnych nakładów w przypadku najmu lokalu, które w myśl art. 681 k.c. obciążają najemcę lokalu, należą w szczególności drobne naprawy podłóg, drzwi i okien, malowanie ścian, podłóg oraz wewnętrznej strony drzwi wejściowych, jak również drobne naprawy instalacji i urządzeń technicznych, zapewniających korzystanie ze światła, ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody. Można zatem mówić o zwykłych nakładach, które związane są z korzystaniem z rzeczy i jej naturalnym zużyciu. Wszelkie pozostałe nakłady należy uznać za użyteczne, a nie konieczne i co do zasady wynajmujący powinien je ponosić, a najemca ewentualnie za jego zgodą. Przykładem może być obowiązek zapewnienia najemcy możliwości korzystania z wody, gdyż bez tej możliwości lokal mieszkalny (w tym przypadku lokal użytkowy przeznaczony do prowadzenia baru) nie można uznać za przydatny do użytku (tak wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 1998 roku, II CKN/25/97). Brak zgody wynajmującego na dokonane przez najemcę nakłady, ma ten skutek, że nie będzie on mógł żądać od wynajmującego zwrotu ich wartości a w razie zakończenia najmu, winien oddać przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym.

W ocenie Sądu poczynione przez poprzedników K. S. w lokalu użytkowym pozwanego w czasie trwania umowy najmu nakłady w postaci wykonania wentylacji przekraczały zakres nakładów koniecznych i są to nakłady użyteczne. W tym zakresie nakłady takie nie obciążają najemcy. W razie zaistnienia sporu, co do rozliczenia poniesionych nakładów, Sąd ma obowiązek dokonać oceny, jaki charakter miały poniesione przez najemcę lokalu nakłady. Przy ocenie czy dane nakłady były konieczne czy też użyteczne należy uwzględnić charakter lokalu, lokalizację oraz budynek, w którym się mieści (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29.06.2005 roku sygn. akt V CK 751/04, opublik. w Monitor Prawny z 2005 r., nr 17, s. 828). Zasadą jest przy tym, że decyduje wartość nakładów z chwili ich zwrotu uprawnionemu, tj. w tym wypadku w chwili zwrotu lokalu wynajmującemu, co nastąpiło w dniu 26 sierpnia 2015 r., istotne jest bowiem uzyskanie rzeczywistej korzyści przez uprawnionego, a nakłady muszą być użyteczne w chwili zwrotu, a nie innym dowolnie wybranym momencie. (por. wyrok SN z 9.11.2000 r., sygn. II CKN 339/00; wyrok SN z 3.10.2002 r., sygn. III CKN 402/01; wyrok SN z 22.03.2006 r., sygn. III CSK 3/06; wyrok SN z 14.10.2009 r., sygn. V CSK 111/09)

Zgodnie z art. 676 kodeksu cywilnego 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. Niniejszy przepis ma kluczowe znaczenie w kwestii rozliczenia nakładów poniesionych przez najemcę na rzecz wynajmującego. Ma on zastosowanie tylko i wyłącznie wtedy, gdy umowa między stronami w żaden sposób nie reguluje rozliczenia nakładów ulepszających. Ma zatem charakter dyspozycyjny, pozostawiając w tym zakresie stronom umowy swobodę. W związku z tym, najemca z wynajmującym mogą w umowie uregulować skutki ulepszeń na lokal dowolnie, według swojej woli i uznania. Dopiero w przypadku braku takiego zapisu w umowie, znajdzie zastosowanie przepis art. 676 k.c. W szczególności dopuszczalne jest zastrzeżenie w umowie najmu, iż wartość nakładów poczynionych przez najemcę na rzecz najętą i to bez względu na ich charakter (tj. czy są to nakłady konieczne czy też ulepszenia) zostanie zatrzymana przez wynajmującego z obowiązkiem zwrotu kosztów nakładów na rzecz najemcy (zob. wyrok SN z 26 czerwca 2008 r., sygn. II CSK 69/08, LEX nr 548800).

Stosownie do treści łączącej strony umowy (§4 ust 2) najemca, zarówno w czasie trwania najmu, jak i po jego zakończeniu, nie może zabrać dokonanych przez siebie nakładów na przedmiot najmu, w tym ulepszeń. Z tak skonstruowanym postanowieniem łączy się powstanie po stronie najemcy uprawnienia do żądania za nie zapłaty, która powinna odpowiadać ich wartości w chwili zwrotu przedmiotu najmu. Koszty ulepszeń nie decydują o zakresie przysługującego najemcy roszczenia.

W odniesieniu do przyjętej w art. 676 k.c. zasady rozliczenia ulepszeń w orzecznictwie SN wskazuje się, że przepis ten ma na uwadze nakłady ulepszające rzecz, a więc takie, które zwiększyły wartość użytkową rzeczy w chwili jej zwrotu przez najemcę. Oznacza to, że nie można utożsamiać wartości ulepszeń z sumą wydatków przeznaczonych na ich dokonanie. Wartość tych ulepszeń określa **wzrost wartości rzeczy**, na którą zostały poczynione, **oceniany z chwili zwrotu rzeczy** (wyr. SN z 9.11.2000 r., II CKN 339/00, L.; wyr. SN z 12.9.2013 r., IV CSK 44/13, L.; zob. też wyr. SA we Wrocławiu z 25.4.2012 r., I ACA 284/12, L.; wyr. SA w Szczecinie z 14.2.2013 r., I ACA 727/12, L.; wyr. SA w Krakowie z 2.9.2015 r., I ACA 641/15, L.).

Ustalenia wysokości poniesionych przez K. S. i zatrzymanych przez pozwaną nakładów na lokal w czasie trwania umowy najmu Sąd dokonał w oparciu o opinię biegłego J. H. (1) według cen z sierpnia 2015 r. obowiązujących w chwili zwrotu lokalu przez powoda pozwanemu (k. 159-169). Ustalenia biegłego zawarte w opinii nie były przy tym wszak ostatecznie kwestionowane przez żadną ze stron. Według oceny Sądu wyprowadzone przez biegłego wnioski są logiczne i naukowo uzasadnione. Opinia biegłego jest pełna, jasna i rzetelna. Również wskazać należy, iż z istoty celu dowodu z opinii biegłego wynika, że jeśli rozstrzygnięcie sprawy, jak w tym przypadku, wymaga wiadomości specjalnych, dowód z opinii biegłego jest konieczny. W takim przypadku Sąd nie może poczynić ustaleń sprzecznych z opinią biegłego jeśli jest ona prawidłowa i jeśli odmienne ustalenia nie mają oparcia w pozostałym materiale dowodowym. Z tych względów Sąd ustalen co do zakresu i wartości nakładów poczynionych przez powoda na lokal pozwanego dokonał w oparciu o przedmiotową opinię. Za zasadne zatem zdaniem Sądu należy uznać domaganie się przez powoda zwrotu wartości wydanych pozwanej nakładów na ulepszenie lokalu w wysokości 2 580 zł według ich wartości na dzień zwrotu lokalu pozwanemu.

W dalszej kolejności Sąd dokonał oceny zgłoszonych przez powoda i pozwaną zarzutów potrącenia. Przepis art. 498 §1 k.c. stanowi, że gdy dwie osoby są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, każda z nich może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelności drugiej strony, jeżeli przedmiotem obu wierzytelności są pieniądze lub rzeczy tej samej jakości oznaczone tylko co do gatunku, a obie wierzytelności są wymagalne i mogą być dochodzone przed Sądem lub przed innym organem państwowym, a § 2 stanowi, iż skutek potrącenia obie wierzytelności umarzają się nawzajem do wysokości wierzytelności niższej. Od potrącenia, jako czynności materialnoprawnej, odróżnić trzeba zarzut potrącenia będący czynnością procesową. Oświadczenie o potrąceniu, o którym mowa w art. 499 k.c., jest czynnością materialnoprawną powodującą - w razie wystąpienia przesłanek określonych w art. 498 § 1 k.c. - odpowiednie umorzenie wzajemnych wierzytelności, natomiast zarzut potrącenia jest czynnością procesową, polegającą na żądaniu oddalenia powództwa w całości lub w części z powołaniem się na okoliczność, że roszczenie objęte żądaniem pozwu wygasło wskutek potrącenia. Oświadczenie o potrąceniu stanowi zatem materialnoprawną podstawę zarzutu potrącenia. Do dokonania potrącenia może dojść zarówno w ramach postępowania sądowego, jak i poza nim; w trakcie postępowania sądowego uprawniony może połączyć złożenie oświadczenia woli o potrąceniu z podniesieniem zarzutu potrącenia. Podniesienie w procesie zarzutu potrącenia jest tym samym równoznaczne ze złożeniem oświadczenia o potrąceniu, jeżeli oświadczenie takie nie zostało złożone wcześniej, podnosząc zarzut potrącenia strona oświadcza bowiem swą wolę potrącenia; w przeciwnym razie podniesiony zarzut byłby bezskuteczny. Wobec tego, że w świetle regulujących potrącenie przepisów prawa materialnego jest obojętne, kiedy oświadczenie woli o potrąceniu zostanie złożone, może ono nastąpić zarówno wtedy, gdy w odniesieniu do danych wierzytelności nie toczy się jeszcze postępowanie sądowe, jak i wtedy, gdy się ono już toczy. Fakt, że określona wierzytelność jest objęta postępowaniem sądowym, nie wyklucza jej skutecznego potrącenia w jakiegokolwiek fazie tego postępowania. Dla uznania, że potrącenie wywołało skutek prawny w postaci wygaśnięcia (umorzenia) wzajemnych wierzytelności, nie wystarcza samo powoływanie się przez składającego oświadczenie o potrąceniu na fakt przysługiwania mu wierzytelności przeznaczonej do potrącenia. Istnienie tej wierzytelności w myśl art. 6 k.c. musi udowodnić. Niewątpliwie również warunkiem skuteczności oświadczenia o potrąceniu składanego drugiej stronie, jeżeli chodzi o wzajemną wierzytelność potrącającego jest jej skonkretyzowanie pod względem rodzajowym, terminowym i wartościowym, w tym dokładne określenie kwoty pieniężnej w jakiej ta wierzytelność się wyraża.

Pismem procesowym z dnia 11 sierpnia 2016 r. powód złożył pozwanej oświadczenie o potrąceniu należnej pozwanemu kwoty 4 126,45 zł z tytułu czynszu za miesiąc sierpień 2015 r. z należną mu kwotą 11 531,44 zł z tytułu zwrotu kaucji. W świetle powyżej poczynionych wywodów należy potrącenie to uznać za skuteczne i to mimo tego, że pozwany nie przedłożył dowodu jego doręczenia stronie pozwanej. Oświadczenie takie stało się bowiem skuteczne z chwilą wniesienia pozwu w niniejszej sprawie wobec jego osobistego podpisania przez powoda oraz doręczenia do rąk pozwanego wraz z odpisem pozwu i nakazem zapłaty wydanym w sprawie. Zdanie sądu powód wykazał, że roszczenia podlegające potrąceniu istniały i były wymagalne. Wskutek wzajemnego umorzenia wierzytelności pozostała do zapłaty kwota 7 404,99 zł.

Natomiast zarzut potrącenia zgłoszony przez pozwanego w toku postępowania był bezzasadny.

Proces cywilny opiera się na koncepcji prawdy formalnej wynikającej z akt sądowych i inicjatywa dowodowa należy przede wszystkim do samych stron. Zgodnie z art. 232 k.p.c. obowiązek wskazania dowodów obciąża przede wszystkim strony, a ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne (art. 6 k.c.). Zgodnie z obowiązującą w postępowaniu cywilnym zasadą kontrydiktoryjności Sąd nie ma obowiązku zarządzania dochodzeń w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń strony i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie, ani też Sąd nie jest zobowiązany do przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia spraw (wyrok Sądu Najwyższego z 17 grudnia 1996 r. I CKU 45/96 OSNC 1997, nr 6-7, poz. 76). Dopuszczenie dowodu z urzędu jest uprawnieniem a nie obowiązkiem sądu, z którego to prawa sąd winien korzystać nader ostrożnie, tak by swym działaniem nie wspierał żadnej ze stron procesu.

Artykuł 6 k.c. i art. 232 k.p.c. nie określają jedynie zakresu obowiązku zgłaszania dowodów przez strony, ale rozumiane być muszą przede wszystkim i w ten sposób, że strona która nie przytoczyła wystarczających dowodów na potwierdzenie swoich twierdzeń ponosi ryzyko niekorzystnego dla siebie rozstrzygnięcia, o ile ciężar dowodu co do tych okoliczności na tej stronie spoczywał. Ponadto samo twierdzenie strony nie jest dowodem, a twierdzenie dotyczące istotnej dla sprawy okoliczności (art. 227 k.p.c.) powinno być udowodnione przez stronę to twierdzenie zgłaszającą (wyrok Sądu Najwyższej z dnia 22.11.2001 r. I PKN 660/00).

W związku z powyższym, jeżeli materiał dowodowy zgromadzony i przedstawiony przez strony do oceny Sądu nie daje podstaw do dokonania odpowiednich ustaleń faktycznych, Sąd musi wyciągnąć ujemne konsekwencje z nie udowodnienia faktów przytoczonych na uzasadnienie żądań lub zarzutów.

Zdaniem Sądu pozwana nie wykazała pomimo ciężącego na niej w tym zakresie obowiązku dowodzenia, iż w istocie przysługuje jej względem powoda jakakolwiek wierzytelność. Wyniki postępowania dowodowego, a zwłaszcza zeznania świadków w ocenie Sądu wykluczają przyjęcie, aby w istocie wierzytelność wobec powoda w twierdzonej przez pozwanego wysokości faktycznie istniała. Powołani przez stronę pozwaną świadkowie nie byli w stanie określić nawet przybliżonej wartości dokonanych uszkodzeń abstrahując już, że ich zeznania były sprzeczne z zeznaniami poprzednich najemców w tym zakresie. Także materiał dowodowy w postaci dokumentacji zdjęciowej nie pozwala w żaden sposób na ustalenie wartości poniesionych szkód. W ocenie Sądu takie ustalenie wymaga wiadomości specjalnych, którymi niewątpliwie dysponuje biegły sądowy, jednakże pozwany reprezentowany w sprawie przez profesjonalnego pełnomocnika nie zawniósł o przeprowadzenia na tę okoliczność dowodu z biegłego sądowego. Okoliczność ta obciąża pozwanego dowodowo i powoduje wyciągnięcie przez Sąd rozpoznający sprawę ujemnych konsekwencji w postaci uznania bezskuteczności podniesionego zarzutu potrącenia.

Kwotę należną powodowi tytułem dokonanych ulepszeń (2 580 zł) należało zatem powiększyć o kwotę 7 404,99 zł z tytułu zastawu do zwrotu kaucji, co daje łącznie kwotę 9 984,99 zł. Dalej zaś idące żądanie zwrotu nakładów wobec ich bezzasadności podlegało oddaleniu

O odsetkach za opóźnienie Sąd orzekł na podstawie art.481§1 i 2 k.c. Przy czym należy zauważyć, iż obowiązek zapłaty kwoty pieniężnej stanowiącej równowartość poniesionych nakładów nie zaktualizuje się dopóki zobowiązany do jego zapłaty nie zostanie wezwany do spełnienia świadczenia, wobec faktu, że zobowiązanie wynajmującego do zapłaty sumy odpowiadającej wartości nakładów z chwili zwrotu przedmiotu najmu jest zobowiązaniem o charakterze bezterminowym, wobec czego jego zwrot w myśl art.455 k.c. powinien nastąpić po wezwaniu dłużnika. Zatem skoro żądanie powoda względem pozwanego zostało po raz pierwszy sformułowane w piśmie z dnia 11 sierpnia 2016 r. (k. 14) to pozwana pozostawała w opóźnieniu ze spełnieniem świadczenia po dniu 11 sierpnia 2010 r., tj. od 12 sierpnia 2016 r. i od tej też daty zasądzone odsetki. Natomiast odsetki od kwoty należnej tytułem dokonanych nakładów zasądzone zgodnie z żądaniem pozwu od dnia wniesienia powództwa.

Zgodnie z art. 100 k.p.c. w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Na koszty procesu powoda w sprawie składały się kwoty: 855 z tytułu uiszczonej opłaty

sądowej, 17,00 zł z tytułu uiszczonej opłaty skarbowej od pełnomocnictwa koszt zastępstwa procesowego strony powodowej ustalony zgodnie z §2 pkt. 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z dnia 5 listopada 2015 r. ze zm.) w kwocie 4 800,00 zł oraz kwota 1 964,80 zł uiszczona tytułem zaliczki na biegłego sądowego co daje łączną kwotę 7 636,80 zł. Na koszty procesu strony pozwanej składały się kwoty: 17 zł z tytułu uiszczonej opłaty skarbowej od pełnomocnictwa i koszt zastępstwa procesowego w kwocie 4 800 zł, co daje łącznie 4 817 zł. W związku z powyższym łączny koszt procesu wyniósł 12 453,80 zł. Powód utrzymał się ze swoim żądaniem w 41%. Pozwany powinien zatem zwrócić powodowi kwotę 2 530,74 zł ($12\ 453,80\ \text{zł} \times 59\% = 7\ 347,74\ \text{zł}$; $7\ 347,74\ \text{zł} - 4\ 817\ \text{zł} = 2\ 530,74\ \text{zł}$).

SSR Jolanta Brzęk