

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 1 lipca 2015 roku, skierowanym przeciwko Skarbowi Państwa – Ministrowi Skarbu Państwa, powodowie J. D. (1) i J. D. (2) wnieśli o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego, którym jest tytuł egzekucyjny w postaci nakazu zapłaty wydany w postępowaniu nakazowym dnia 21 lutego 2003 r. przez Sąd Okręgowy w Łodzi w sprawie sygn. akt II Nc 333/02, zaopatrzonego w klauzulę wykonalności dnia 19 marca 2004 r., oraz przeniesiony na rzecz pozwanego w dniu 17.09.2009r. – w całości. W uzasadnieniu wskazano, że powodowie dokonali potrącenia przysługującej im wobec pozwanego wierzytelności wynikającej z roszczenia o zwrot nakładów na wynajmowany lokal z wierzytelnością objętą przedmiotowym tytułem wykonawczym – dotyczącą zaległości czynszowych.

(pozew k. 2 – 6)

W odpowiedzi na pozew z dnia 3 października 2015 roku pozwany wniósł o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od J. D. (1) oraz J. D. (2) na rzecz Skarbu Państwa reprezentowanego przez Ministra Skarbu Państwa kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego na rzecz Skarbu Państwa – Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa, według norm przepisanych. W odpowiedzi na pozew podniesiono, że brak było podstaw, by powodowie dokonywali potrącenia, powodowie nie wykazali, by wierzytelność przedstawiona do potrącenia im przysługiwała, a nadto – nawet gdyby taka wierzytelność istniała – z uwagi na źródło tej wierzytelności – roszczenie powodów uległoby przedawnieniu co uniemożliwia potrącenie.

(odpowiedź na pozew, k. 86 – 86v)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 5 lipca 1999 roku pomiędzy Kombinate Budownictwa (...) w Zarządzie Komisarycznym w Ł. (dalej powoływany jako: Kombinat) i (...) s.c. reprezentowaną przez J. D. (1) i K. K. (1) została zawarta umowa najmu pomieszczenia na cele gastronomiczne położonego w Ł. przy ul. (...) o powierzchni 298 m². W umowie zastrzeżono m.in., że wszelkie koszty związane z realizacją remontu i modernizacją przedmiotowego lokalu obciążają najemcę.

(umowa, k. 17 – 18)

W dniu 12 października 1999 roku (...) s.c. J. D., K. K. otrzymała pozwolenie na budowę obejmujące adaptację fragmentu parteru piwnicy budynku czterokondygnacyjnego oficyny na restaurację (...) wraz z przebudową istniejących przybudówek oraz instalacjami wewnętrznymi wody, kanalizacji sanitarnej, c.o., gazu i wentylacji mechanicznej.

(decyzja, k.26, załączone akta postępowania administracyjnego)

W dniu 15 listopada 2000 roku pomiędzy Kombinate jako wynajmującym i (...) s.c. reprezentowaną przez J. D. (1) i J. D. (2) jako najemcą została zawarta umowa najmu. Na mocy tej umowy wynajmujący oddał w najem od dnia 15 listopada 2000 roku pomieszczenie znajdujące się na nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) o powierzchni 338 m² na cele gastronomiczne. Zgodnie z § 6 umowy wszystkie zmiany lub uzupełnienia umowy wymagały formy pisemnej pod rygorem nieważności. Umowa została zawarta na okres trzech lat z możliwością jej przedłużenia, o czym strony postanowiły w § 7 umowy. Nadto strony postanowiły w § 2 pkt 9 umowy, że wszystkie koszty związane z realizacją remontu i modernizacją wydzierzawionego lokalu obciążają najemcę. Strony nadały § 9 zd. 2 umowy następującą treść: „Najemca zobowiązuje się pozostawić Wynajmującemu wszystkie trwałe naniesienia w dacie zakończenia stosunku najmu – nieodpłatnie”.

(umowa, k. 19 – 21, 51 – 52)

Najemcy przeprowadzili generalny remont w wynajętym lokalu, który obejmował podnoszenie ścian, remont dachu, instalacje, wentylację, ogrzewanie, podłogi, tynki, instalację windy towarowej. Najemcy wykonali również meble pod wymiar oraz przebudowali kanalizację. Przeprowadzony był również generalny remont werandy.

(zeznania powoda J. D. (2), protokół rozprawy z dnia 23 czerwca 2016 roku, od 4 min. 30 sek. do 15 min. 2 sek., k. 115v – 116 w zw. z protokołem rozprawy z dnia 28 kwietnia 2016 roku, od 15 min. 21 sek. do 35min. 47 sek., k. 104 – 104v)

Pismem z dnia 6 czerwca 2002 roku powód reprezentując spółkę (...) zwrócił się do wynajmującego Kombinat o rozwiązanie z dniem 9 czerwca 2002 roku umowy najmu lokalu.

(pismo, k. 22)

W odpowiedzi na powyższe pismo, w piśmie z dnia 7 czerwca 2002 roku Kombinat wskazał, że umowa najmu z dnia 15 listopada 2000 roku zostanie rozwiązana z dniem 9 czerwca 2002 roku, bez obowiązującego okresu wypowiedzenia.

(pismo, k. 53)

Powodowie, opuszczając przedmiotowy lokal, nie zdecydowali się na demontaż nietrwałych elementów, które zainstalowali w lokalu, ponieważ znaleźli najemców na ten lokal, a w przypadku dokonania tego rodzaju demontażu wartość lokalu uległaby obniżeniu. Powodowie nie zabrali żadnych sprzętów z przedmiotowego lokalu takich jak m.in. stoły, łóże, krzesła, zapasy magazynowe, wyposażenie barów, zamrażarki, bar bowiem sprzedali je kolejnym najemcom i otrzymali z tego tytułu kwotę 60.000 złotych.

(zeznania powoda J. D. (2), protokół rozprawy z dnia 23 czerwca 2016 roku, od 4 min. 30 sek. do 15 min. 2 sek., k. 115v – 116 w zw. z protokołem rozprawy z dnia 28 kwietnia 2016 roku, od 15 min. 21 sek. do 35min. 47 sek., k. 104 – 104v)

Pozwem z dnia 17 grudnia 2002 roku Kombinat Budownictwa (...) w Ł. w likwidacji wniósł o zasądzenie od J. D. (2) i J. D. (1) solidarnie kwoty 80.350,09 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia wytoczenia powództwa z tytułu zaległego czynszu. Nakazem zapłaty w postępowaniu nakazowym z dnia 21 lutego 2003 roku, wydanym w sprawie o sygn. akt II Nc 333/02 z powództwa Kombinat Budownictwa (...) w Ł. w likwidacji, Sąd Okręgowy w Łodzi nakazał pozwanym J. D. (2) i J. D. (1) aby solidarnie zapłacili na rzecz powoda 80.350,09 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 17 grudnia 2002 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 4 955,30 zł tytułem kosztów procesu, w tym kwotę 3.600 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego, w terminie dwóch tygodni od doręczenia nakazu albo wnieśli w tymże terminie zarzuty. Zarzuty J. D. (1) od nakazu zapłaty, w treści których pozwana podnosiła zarzut potrącenia, zostały odrzucone postanowieniem z dnia 30 kwietnia 2003 roku. Również zarzuty od powyższego nakazu zapłaty wniesione przez pozwanego podlegały odrzuceniu, o czym orzekł Sąd Okręgowy w Łodzi postanowieniem z dnia 10 września 2003 roku. Nakaz zapłaty stał się prawomocny z dniem 22 października 2003 roku.

(pozew, k. 2 – 3 załączonych akt II Nc 333/02, nakaz zapłaty z dnia 21 lutego 2003 roku, k. 100 załączonych akt II Nc 333/02, zarzuty J. D. (1), k. 108 – 109 załączonych akt II Nc 333/02, postanowienie z dnia 30 kwietnia 2003 roku, k. 116 załączonych akt II Nc 333/02, postanowienie z dnia 10 września 2003 roku, k. 140 załączonych akt II Nc 333/02)

Postanowieniem z dnia 3 września 2009 roku, w sprawie o sygn. akt II Co 82/09, Sąd Okręgowy w Łodzi nadał klauzulę wykonalności tytułowi egzekucyjnemu w postaci prawomocnego nakazu zapłaty z dnia 21 lutego 2003 roku, wydanego przez Sąd Okręgowy w Łodzi, w sprawie o sygn. akt II Nc 333/02 prowadzonej z powództwa Kombinat Budownictwa (...) w Ł. w likwidacji przeciwko J. D. (2) i J. D. (1) na rzecz Skarbu Państwa – Ministra Skarbu Państwa.

(postanowienie, k. 12 załączonych akt II Co 82/09)

Pismem datowanym na dzień 12 maja 2015 roku, doręczonym stronie pozwanej w dniu 18 maja 2015 roku, powodowie – działając jako byli wspólnicy spółki cywilnej działającej pod nazwą (...) s.c. w Ł. – złożyli oświadczenie następującej treści: „z pozostałych do zapłaty zaległości w kwocie 80.350,09 zł, zasądzonych nakazem zapłaty wydanym przez Sąd Okręgowy w Łodzi z dnia 21 lutego 2003 r. w sprawie sygn. akt II Nc 333/02, na rzecz Kombinat Budownictwa (...) w

likwidacji w Ł. opatrzonego klauzulą wykonalności w dniu 17 września 2009 r. dokonujemy potrącenia całej tej kwoty tj. 80.350,09 ł, należnych Skarbowi Państwa z tytułu w/w nakazu zapłaty z kwotą 200.000,00 zł (dwieście tysięcy złotych) należnej nam jako współnikom byłej Spółki Cywilnej (...) w Ł. od Kombinatowi Budownictwa (...) w likwidacji w Ł., tytułem zwrotu nakładów poniesionych w związku z przebudową lokalu położonego w Ł. przy ul. (...), który był przedmiotem umowy najmu z dnia 15 listopada 2000 r., przekazanego Kombinatowi Budownictwa (...) :Jedynka” w likwidacji w Ł. w dniu 10 czerwca 2002 roku i od dnia następnego wymagalnych”.

(pismo wraz z potwierdzeniem nadania, k. 24 – 24v, wydruk śledzenia przesyłki, k. 25)

Postanowieniem z dnia 23 czerwca 2016 roku Sąd oddalił wnioski powodów o:

- dopuszczenie dowodu z zeznań świadków B. F., G. G., Z. Śniadego – na okoliczność zakresu wykonanych prac w lokalu przy ul. (...), poniesionych nakładów i ich wartości;
- dopuszczenie dowodu z opinii biegłego ds. budownictwa na okoliczność potwierdzenia zakresu poczynionych nakładów oraz celem oszacowania ich wartości.

Sąd doszedł bowiem do przekonania, że wobec zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego i oceny prawnej zgłoszonego żądania nie zachodziła potrzeba przeprowadzenia w/w dowodów, co zmierzałoby jedynie do przewlekania postępowania.

Sąd zważył co następuje:

Powództwo podlegało oddaleniu w całości.

Żądanie pozwu podlegało ocenie w oparciu o przepis art. 840 k.p.c. zgodnie z którym **dłużnik może w drodze powództwa żądać pozbawienia tytułu wykonawczego wykonalności w całości lub części albo ograniczenia, jeżeli:**

1) przeczy zdarzeniom, na których oparto wydanie klauzuli wykonalności, a w szczególności gdy kwestionuje istnienie obowiązku stwierdzonego tytułem egzekucyjnym niebędącym orzeczeniem sądu albo gdy kwestionuje przejście obowiązku mimo istnienia formalnego dokumentu stwierdzającego to przejście;

2) po powstaniu tytułu egzekucyjnego nastąpiło zdarzenie, wskutek którego zobowiązanie wygasło albo nie może być egzekwowane; gdy tytułem jest orzeczenie sądowe, dłużnik może powództwo oprzeć także na zdarzeniach, które nastąpiły po zamknięciu rozprawy, a także zarzucie spełnienia świadczenia, jeżeli zarzut ten nie był przedmiotem rozpoznania w sprawie;

3) małżonek, przeciwko któremu sąd nadał klauzulę wykonalności na podstawie art. 787, wykaże, że egzekwowane świadczenie wierzycielowi nie należy się, przy czym małżonkowi temu przysługują zarzuty nie tylko z własnego prawa, lecz także zarzuty, których jego małżonek wcześniej nie mógł podnieść.

Powodowie swoje żądanie wywodzili w oparciu o przepis art. 840 § 1 pkt 2 k.p.c. podnosząc, że dokonali potrącenia przysługującej im wobec strony pozwanej wierzytelności z wierzytelnością objętą tytułem wykonawczym, którego dotyczy postępowanie. Strona pozwana podniosła zarzut przedawnienia roszczenia zgłoszonego do potrącenia. Zgodnie z przepisem art. 677 k.c., roszczenia wynajmującego przeciwko najemcy o naprawienie szkody z powodu uszkodzenia lub pogorszenia rzeczy, jak również roszczenia najemcy przeciwko wynajmującemu o zwrot nakładów na rzecz albo o zwrot nadpłaconego czynszu przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. W pierwszej kolejności jednak dokonać oceny zgłoszonej wierzytelności.

W ocenie Sądu materiał dowodowy zgromadzony w sprawie wskazuje jednoznacznie, że powodom nie przysługuje wierzytelność, którą przedstawili do potrącenia z wierzytelnością strony pozwanej objętą kwestionowanym tytułem wykonawczym. Do powyższego wniosku prowadzi analiza przede wszystkim treść łączącego strony

stosunku zobowiązaniowego. Strony łączyła pisemna umowa najmu. Strony w umowie zawarły w sposób wyraźny postanowienia, z których wynika, że koszt remontu i modernizacji obciążał najemcę, a wszystkie trwałe naniesienia, których dokona najemca zostaną pozostawione wynajmującemu w dacie zakończenia stosunku najmu nieodpłatnie. Tego rodzaju postanowienia wyłączają roszczenia powodów z tytułu zwrotu nakładów poczynionych na przedmiot najmu. W szczególności sformułowanie dotyczące kosztów remontu, który miał być wykonany przez najemcę i jego obciążał, nie jest zawężone jedynie do kosztów remontu dotyczącego „trwałych naniesień”, lecz dotyczy całego remontu dokonanego przez najemcę i przeprowadzonej przezeń adaptacji lokalu do swoich potrzeb. Płynie z tego jednoznaczny wniosek, że wszystkie prace wykonane przez stronę powodową w ramach stosunku najmu miały być sfinansowane przez najemcę, co oznacza, że po jego stronie nie powstało żadne roszczenie w stosunku do wynajmującego o zwrot kosztów tych prac i dokonanych w ich wyniku ulepszeń lokalu. W szczególności dotyczy to trwałych naniesień, to jest wybudowania takich udogodnień, które w sposób trwały zostały związane z lokalem – co do nich dodatkowo zapis umowy przewiduje pozostawienie ich w lokalu bez wynagrodzenia na rzecz najemcy. Nie zmienia tej oceny fakt, że strony rozwiązały umowę przed terminem. Z ustaleń Sądu wynika jednoznacznie, że to powodowie zwrócili się do wynajmującego o wcześniejsze rozwiązanie umowy. Brak jest podstaw do przyjęcia, że zgoda wynajmującego na wcześniejsze zakończenie stosunku najmu modyfikowała postanowienia stron co do rozliczeń z tytułu dokonanych przez najemców trwałych naniesień.

Ponadto trzeba wskazać, że jeśli chodzi o pozostałe elementy lokalu, którym nie można przypisać cech „trwałych naniesień”, z zeznań powoda wynika jednoznacznie, że powodowie zdecydowali się pozostawić je w lokalu, by nie zaniżyć wartości lokalu, podczas gdy znaleźli już kolejnych najemców gotowych nabyć lokal z wyposażeniem. Trudno uznać, by elementy te – skoro nie były one trwale związane z lokalem – mogły w ogóle być objęte umową najmu lokalu; w sposób oczywisty naniesienia nietrwale mogły być od lokalu odłączone i zabrane przez najemcę, a ich pozostawienie w lokalu było suwerenną decyzją tegoż najemcy, związaną z otrzymaniem w zamian za nie ekwiwalentu finansowego. Powodowie sprzedali wyposażenie lokalu kolejnym najemcom i otrzymali z tego tytułu kwotę 60.000 złotych. Jednocześnie powodowie w toku niniejszego postępowania nie wykazali za co konkretnie otrzymali od kolejnych najemców pieniądze. Z tych względów zasądzenie na rzecz powodów od pozwanych jakiegokolwiek kwoty za naniesienia, które nie miały cech trwałości, nie dość, że nie znajduje jakiegokolwiek podstawy prawnej, to jeszcze obarczone byłoby wysokim ryzykiem tego, że powodowie uzyskaliby korzyść majątkową bez podstawy prawnej.

Wobec powyższego Sąd oddalił powództwo w całości.