

Sygn. akt IX GC 135/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 lipca 2018 roku

Sąd Okręgowy w Lublinie IX Wydział Gospodarczy

w składzie:

Przewodniczący SSO Agnieszka Jurkowska-Chocyk

Protokolant Daniel Dobosz

po rozpoznaniu w dniu 4 lipca 2018 roku, w L.

na rozprawie

sprawy z powództwa A. J.

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w L.

o zapłatę

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powoda A. J. na rzecz pozwanego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w L. kwotę 5.417 zł (pięć tysięcy czterysta siedemnaście złotych) kosztów zastępstwa procesowego.

Agnieszka Jurkowska-Chocyk

Sygn. akt IX GC 135/17

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 23 marca 2017 roku, skierowanym przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w L., powód A. J. wniósł o:

1. orzeczenie nakazem zapłaty, że pozwany ma zapłacić na jego rzecz kwotę 137.593,95 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 marca 2015 roku do dnia zapłaty,

2. zasądzenie od pozwanego na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego radcy prawnego, według norm przepisanych, oraz opłaty od pełnomocnictwa w wysokości 17,00 zł.

Uzasadniając dochodzone roszczenie powód wskazał, że bezspornym jest, że strony łączyła umowa podnajmu zawarta w dniu 10 marca 2005 roku, na podstawie której (§ 3 ust. 1) pozwany wynajął powodowi powierzchnię wyposażoną w dostęp do energii elektrycznej, wody, wentylacji i kanalizacji w celu wzniesienia na niej przez powoda lokalu z przeznaczeniem na prowadzenie w nim sklepu wędkarsko-zoologicznego. W celu wybudowania budynku powód zobowiązany był do posiadania pozwolenia na budowę, co jednoznacznie – zdaniem powoda -wskazuje na charakter inwestycji. Umowa najmu została zwarta na okres 10 lat od dnia 15 marca 2005 roku do dnia 15 marca 2015 roku. Zasady zwrotu przedmiotu najmu oraz uprawnienia do zagospodarowania terenu jak również roszczenia z tym związane strony określiły w § 3 ust. 2 umowy. Zgodnie z tym postanowieniem, po zakończeniu najmu powód zobowiązany był wyremontować lokal, zwracając powierzchnię pozwanemu w stanie, w jakim ją otrzymał w dniu rozpoczęcia najmu. Według § 10 ust 5 umowy powód zobowiązany był do dokonywania nakładów w przedmiotowym

lokalu do których był zobowiązany i uprawniony, natomiast po zakończeniu najmu jego obowiązkiem (§ 16 ust. 1 i 2 umowy) był zwrot powierzchni w dniu zakończenia najmu. Dalej w ust. 2 § 16 paragrafu umowy strony ustaliły, że po upływie terminu, na jaki umowa została zawarta lub w przypadku jej rozwiązania przez pozwanego z przyczyn niezawinionych przez powoda, pozwany zobowiązany będzie do zwrotu na rzecz powoda kosztów poniesionych przez niego nakładów, w tym ulepszeń zwiększających wartość przedmiotu najmu (za wyjątkiem majątku ruchomego) według cen rynkowych na dzień rozwiązania umowy. Umowa najmu z dnia 10 marca 2005 roku uległa rozwiązaniu z dniem 15 marca 2015 roku.

Powód wskazał, że po zakończeniu najmu lokal został przekazany przez niego na rzecz pozwanego w dniu 16 marca 2015 roku protokołem zdawczo-odbiorczym w obecności stron i ich pełnomocników. Mając na uwadze powyższe oraz postanowienia umowy najmu, po jego zakończeniu powód zwrócił się do pozwanego o zapłatę kwoty 137.593,95 zł, jako odpowiadającej wartości ulepszeń poczynionych przez powoda w przedmiocie najmu, do wezwania dołączona została opinia rzeczoznawcy majątkowego w przedmiocie określenia wartości odtworzeniowej lokalu użytkowego wynajmowanego dotąd przez powoda. W odpowiedzi na to wezwanie, pozwany uznał je za bezzasadne i odmówił wypłaty należnej kwoty. Dodatkowo w dalszej korespondencji nakazał powodowi rozbiórkę lokalu posadowionego na wynajmowanej przez powoda części powierzchni, który de facto stanowił nakład-ulepszenie na niej (pozew k. 3-6).

W odpowiedzi na pozew (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w L., wniosła o oddalenie powództwa w całości i o zasądzenie od powoda na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Pozwana przyznała, że strony łączyła umowa podnajmu, zawarta w dniu 16 marca 2005 roku oraz to, że umowa ta zawarta była na czas określony - 10 lat. Uzasadniając zajęte stanowisko odnośnie oddalenia powództwa pozwana podkreśliła, że po upływie okresu obowiązywania umowy, powód był zobligowany zwrócić przedmiot podnajmu „powierzchnię w stanie, w jakim otrzymał ją w dniu rozpoczęcia najmu” (§ 3 ust. 2 umowy), przy czym wszelkie prace adaptacyjne powód był zobligowany wykonać „na swój koszt i ryzyko” (§ 6 umowy). Zdaniem pozwanej w zawartej umowie, strony korzystając z dyspozytywnego charakteru art. 676 k.c. odmiennie uregulowały kwestię rozliczenia poniesionych na przedmiot najmu nakładów. Nie ulega bowiem wątpliwości, że w niniejszej sprawie strony postanowiły, że zasadą jest przywrócenie przez najemcę stanu poprzedniego, przy czym strony dopuściły, że w razie zatrzymania ulepszeń wynajmujący zapłaci najemcy sumę odpowiadającą ich wartości. Ponieważ w przedmiotowej sprawie – co jest bezsporne - powód nie pozostawił w dyspozycji pozwanej spółki żadnych ulepszeń, a tym bardziej ulepszeń zwiększających wartość przedmiotu najmu, gdyż zgodnie z postanowieniami umowy przedmiotową budowlę, po uzyskaniu pozwolenia na budowę, rozebrał – powództwo jest bezzasadne.

Dodatkowo pozwana podniosła, że celem zawartej umowy było długoterminowe korzystanie przez powoda z powierzchni handlowej poprzez wybudowanie na niej, na własny koszt, budowli (lokalu handlowego) oraz demontaż tej budowli po zakończeniu okresu, na który umowa była zawarta. Zgodny zamiar stron potwierdza nie tylko fakt, iż pozwana konsekwentnie po zakończeniu okresu najmu, stała na stanowisku konieczności demontażu rozebrania przez powoda tegoż lokalu. Takie rozumienie obowiązków stron umowy potwierdza – zdaniem pozwanej - także pismo powoda z dnia 23 marca 2015 roku, w którym stwierdzono, iż nie dochodziłby on żadnych kwot od pozwanej, gdyby umowa ta została przedłużona. Pozwana podkreśliła, że jak trafnie przyjęto w judykaturze nawet w sytuacji, gdy „z umowy stron wynika, że wynajmujący, godząc się na modernizację i przystosowanie wynajętych obiektów do nowej produkcji uruchomionej przez najemcę, zastrzegł, że po rozwiązaniu umowy nie będzie ponosił kosztów związanych z modernizacją i że domaga się odłączenia tych nakładów od przedmiotu najmu, najemca -pozostawiając nakłady - nie może domagać się od wynajmującego zapłaty z tego tytułu" (wyrok SN z dnia 22 kwietnia 1999 r., II CKN 296/98, LEX nr 78212). W niniejszej sprawie, strony przewidziały w umowie możliwość rozliczenia za poniesione nakłady, ale wyłącznie wtedy gdyby takie nakłady „zwiększające wartość przedmiotu najmu” pozostawiono w dyspozycji pozwanej, a taka sytuacja co bezsporne nie nastąpiła. Bezsporne jest, że po demontażu budowli o żadnych nakładach ulepszających, czyli zwiększających wartość przedmiotu najmu nie może być mowy. Najemca pozostawił nawierzchnię parkingu oraz część budynku Centrum w stanie pogorszonym w stosunku do stanu przed zawarciem umowy. Powód

nie tylko nie pozostawił pozwanej żadnych ulepszeń, lecz prace rozbiórkowe wykonał wadliwie. Pozwana wzywała powoda do wykonania prac zgodnie ze sztuką budowlaną, a ostatecznie wykonała niektóre prace na własny koszt.

Pozwana podniosła, że zarówno kostka brukowana, jak i ściany Centrum Handlowego, przy którym znajduje się wynajmowana powodowi powierzchnia, nadają się do gruntownego remontu. Wyjaśniła, że wielokrotnie wzywała powoda do usunięcia powyższych zniszczeń, jednak bezskutecznie. Ostatecznie część prac naprawczych pozwana zrealizowała na własny koszt.

Ponadto pozwana podniosła, że prowadzi Centrum Handlowe uznanej, międzynarodowej sieci, której istotą jest zawieranie umów z przedsiębiorcami prowadzącymi działalność handlową lub usługową, uzupełniającą ofertę prowadzonego sklepu. Zasadą zawieranych umów, szczególnie przy umowach wieloletnich, jest ponoszenie nakładów przez najemców bez prawa żądania przez nich zwrotu. Pozwana konsekwentnie, poczynwszy od sporządzenia Protokołu zdawczo-odbiorczego wynajmowanej powierzchni handlowej sporządzonego w dniu 16 marca 2015 roku domagała się od powoda wykonania postanowień umowy, to jest demontażu budowli (lokalu rozbieralnego) oraz wydanie powierzchni w stanie, w jakim powód otrzymał ją w dniu wydania przedmiotu podnajmu. Powód w tym samym protokole przypominał pozwanemu o dokonaniu robót rozbiórkowych zgodnie z prawem, to jest po wydaniu pozwolenia na rozbiórkę, które powód uzyskał dopiero kilka miesięcy później.

Z ostrożności procesowej pozwana zakwestionowała kwotę dochodzona pozwem jako wartość nakładów, ponieważ zgodnie z umową wartość nakładów (ulepszeń) powinna zostać oszacowana „według cen rynkowych na dzień rozwiązania umowy” (§ 16 ust. 2 umowy) (odpowiedź na pozew k. 94-96v.).

W toku procesu strony podtrzymały swoje stanowiska.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

W dniu 10 marca 2005 roku pomiędzy powodem prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą Firma Handlowo-Usługowa (...) A. J. – jako najemcą i (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w L. (poprzednia firma pozwanej) – jako wynajmującym została zawarta umowa podnajmu 117 m² powierzchni handlowej, zlokalizowanej przy wejściu głównym do CH E. (...) oraz 100 m² powierzchni handlowej w bryle budynku. Powód zobowiązał się do prowadzenia na tej powierzchni działalność gospodarczej, w tym w zmontowanym w tym celu lokalu rozbieralnym o wymiarach 22,5 m x 5,20 m, przylegającym do fasady C.H. (fakty bezsporne, § 1 ust. 3 w związku z § 2 ust. 1 umowy w związku z protokołem zdawczo-odbiorczym z dnia 16 marca 2015 roku k. 10).

W § 2 ust. 9 umowy strony ustaliły, że każda przebudowa, rozbudowa i zmiana lokalu oraz wystroju lokalu, dokonywana przez najemcę i jego podnajemców i użytkowników, będzie na jego własny koszt i po uzyskaniu odrębnej pisemnej zgody wynajmującego, podobnie jak zmiana podmiotu działalności w tym lokalu. W § 3 ust. 1 tej umowy wskazano, że pozwany oddaje powodowi powierzchnię wyposażoną w dostęp do energii elektrycznej, wody, wentylacji i kanalizacji w celu wzniesienia na niej przez powoda lokalu rozbieralnego z przeznaczeniem na prowadzenie w nim sklepu wędkarsko-zoologicznego. Z kolei ust. 2 § 3 umowy stanowił, że po zakończeniu najmu najemca remontuje lokal, zwracając wynajmującemu powierzchnię w stanie, w jakim otrzymał ją w dniu rozpoczęcia najmu. Umowa najmu została zwarta na okres 10 lat od dnia 15 marca 2005 roku do dnia 15 marca 2015 roku (§ 4 umowy). W § 6 strony ustaliły, że prace adaptacyjne najemca wykona po adaptacji wynajmującego (akceptacji), na swój koszt i ryzyko. Według § 10 ust 5 umowy powód zobowiązany był do dokonywania nakładów w przedmiotowym lokalu, do których był zobowiązany lub uprawniony na mocy umowy zgodnie z zasadami profesjonalizmu i obowiązującymi przepisami prawa.

§ 15 umowy regulował przyczyny zakończenia najmu, a § 16 skutki zakończenia najmu. Według § 16 ust. 1 – najemca zobowiązał się do zwrotu powierzchni wynajmującemu w dniu zakończenia najmu, a jeśli zakończenie najmu nastąpi z przyczyny, o których mowa w § 15 (wypowiedzenie lub rozwiązanie za porozumieniem stron) – w terminie 7 dni od daty zakończenia najmu, przy czym wynajmujący mógł pisemnie wyrazić zgodę na inny termin zwrotu. W § 16 ust. 2 strony

ustaliły, że po upływie terminu, na jaki umowa została zawarta lub w przypadku jej rozwiązania przez wynajmującego z przyczyn niezawinionych przez najemcę, wynajmujący zwróci najemcy koszty poniesionych przez niego nakładów, w tym ulepszeń zwiększających wartość przedmiotu najmu (za wyjątkiem majątku ruchomego), według cen rynkowych na dzień rozwiązania umowy. W przypadku przedłużenia czasu trwania umowy na okres dalszych 5 lat – strony postanowiły, że nakłady przejdą nieodpłatnie na rzecz wynajmującego. Po zakończeniu najmu zwrot powierzchni miał nastąpić na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego (§ 16 ust. 3 umowy) (umowa podnajmu k. 16-20v.).

W dacie podpisania umowy (10 marca 2005 roku) - pozwana wyraziła zgodę na postawienie przez powoda lokalu tymczasowego o konstrukcji rozbiieralnej, o wymiarach 22,5 m x 5,20 m (powierzchnia zabudowy 117 m²) na terenie C.H. E. L. przy ul. (...) w L., zgodnie z zawartą umową podnajmu powierzchni handlowej (zezwoenie k. 15). W oparciu o to zezwolenie powód zmontował na wynajętej na podstawie umowy powierzchni lokal, w którym w czasie trwania umowy prowadził stoisko wędkarskie (bezsporne).

W 2014 roku powód wystąpił do pozwanej z wnioskiem o przedłużenie umowy podnajmu na dalszy okres, z tym że jako najemcę wskazał swojego syna. Pozwana nie udzieliła na ten wniosek powodowi żadnej odpowiedzi (zeznania świadka N. W. k. 172-175, wyjaśnienia i zeznania powoda k. 157-159, 175-176). Przed upływem terminu, na który umowa podnajmu została zawarta – zwróciła się pisemnie do powoda z pytaniem odnośnie przedłużenia umowy, na co powód odpowiedział, również pisemnie, że nie jest tym zainteresowany (korespondencja stron k. 166-168).

Po zakończeniu najmu (na skutek upływu terminu określonego w § 4 umowy), w dniu 16 marca 2015 roku strony sporządziły i podpisały protokół zdawczo-odbiorczy, w którym wynajmujący wezwał najemcę do demontażu rozbiieralnego lokalu o wymiarach 22,5 m x 5,20 m oraz do zwrotu powierzchni w takim stanie, w jakim najemca otrzymał ją w dniu wydania zakreślając 14 dniowy termin. Najemca wniósł o dostarczenie pozwolenia na rozbiórkę oświadczając, że demontaż lokalu może nastąpić dopiero po uprawomocnieniu się decyzji o rozbiórce. Wskazał również, że w umowie jest zapis, że lokal po skończonym najmie podlega wykupieniu (protokół zdawczo-odbiorczy k. 10-11).

Pismem z dnia 23 marca 2015 roku powód wezwał pozwaną do zapłaty kwoty 137.593,95 zł z VAT, stanowiącej koszt budowy budynku zoologiczno-wędkarskiego (wezwanie k. 14 i v.). Pozwana uznała żądanie zapłaty tej kwoty w świetle postanowień umowy podnajmu za bezzasadne i ze swej strony wezwała powoda do demontażu lokalu (korespondencja stron k. 12, 13, 21, 22, 99).

W dniu 8 września 2015 roku, na wniosek powoda została wydana decyzja o zatwierdzeniu projektu budowlanego i zezwoleniu na rozbiórkę spornego pawilonu decyzja k. 98). Prace rozbiórkowe zakończyły się pod koniec roku 2015 (bezsporne). W trakcie tych prac pomiędzy stronami wyniknął spór odnośnie naprawy uszkodzeń powierzchni po demontażu pawilonu. Część prac poprawkowych wykonał powód, a część pozwana na swój koszt (zeznania świadków: M. A. k. 171, M. S. k. 171-172, N. W. k. 172-175, notatka służbowa k. 109, wezwania do zakończenia robót k. 106 i k. 101, protokół z kontroli okresowej k. 104-105, dokumentacja zdjęciowa k. 110-115v.).

Sąd Okręgowy ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie wskazanych dowodów, które – za wyjątkiem części zeznań powoda odnoszących się do idei zawarcia umowy i zagwarantowania mu zwrotu kosztów budowy pawilonu – uznał za w pełni wiarygodne.

Uznając zeznania powoda w zakwestionowanej części za niewiarygodne, Sąd Okręgowy miał przede wszystkim na uwadze treść umowy oraz zeznania świadka J. W. (k. 161-162), który będąc wówczas prezesem zarządu pozwanej spółki w jej imieniu podpisywał z powodem umowę podnajmu i który kategorycznie wykluczył możliwość zwrotu powodowi wartości lokalu w ramach zapisów łączącej strony umowy. Jak wcześniej wskazano – intencja stron umowy została wyeksponowana w jej § 1 i 2. Z zapisów tych wynika, że na wynajętej powierzchni handlowej (zlokalizowanej poza obrębem budynku) powód miał prawo i obowiązek zmontować na swój koszt lokal rozbiieralny o określonych wymiarach, na co pozwana wyraziła zgodę. Równocześnie § 3 ust. 2 umowy zobowiązywał powoda po zakończeniu najmu do wyremontowania lokalu (w obrębie budynku Centrum Handlowego) i zwrotu powierzchni handlowej w

takim stanie, w jakim ją otrzymał (powierzchni zlokalizowanej przy fasadzie budynku, obok wejścia głównego, o której mowa w § 1 ust. 3 umowy). Z zapisem § 3 ust. 1 umowy korelują postanowienia § 16 ust. 1 określające terminy zwrotu powierzchni. W tym kontekście należało uznać, że tryb rozliczenia poniesionych przez powoda nakładów ustalony w § 16 ust. 2 umowy, nie obejmuje kosztów wzniesienia lokalu rozbiernego, ponieważ z przytoczonych zapisów wynika, to, że ten lokal po zakończeniu najmu miał być przez powoda rozebrany, albowiem obciążał go obowiązek zwrotu powierzchni w takim stanie, w jakim ją otrzymał zawierając umowę.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo nie jest uzasadnione i jako takie podlega oddaleniu. Dla dokonania analizy ustalonego w sprawie stanu faktycznego w kontekście odpowiedniej podstawy prawnej zgłoszonego roszczenia należało w pierwszej kolejności ustalić, na podstawie jakiego stosunku prawnego powód korzystał z powierzchni handlowej, czy poczynił na wynajętej powierzchni nakłady, które w oparciu

o ustalenia umowne lub normy kodeksowe podlegałyby zwrotowi. Zagadnienie to miało kluczowe znaczenie dla dalszych rozważań co do materialnoprawnej podstawy żądania, gdyż jak podkreślano wielokrotnie w judykaturze – nie ma jednego, uniwersalnego modelu roszczenia o zwrot nakładów, który od strony materialnoprawnej byłby możliwy do zastosowania w każdej sprawie, w której zgłoszono takie roszczenie (tak Sąd Najwyższy w uchwałach z dnia 30 września 2005 roku, III CZP 50/05, OSNC 2006, nr 3, poz. 40 oraz z dnia 10 maja 2006 roku, III CZP 11/06, OSNC 2007, nr 3, poz. 38).

Odmienność stosunków prawnych stanowiących podstawę roszczenia

o zwrot nakładów sprawia bowiem, że sformułowanie w tym zakresie jakiegokolwiek uogólnienia co do jego podstawy prawnej nie jest możliwe,

a podejmowane w tej mierze próby są de facto skazane na niepowodzenie.

W każdej bowiem sprawie o zwrot nakładów niezbędne jest ustalenie in casu, na podstawie jakiego stosunku prawnego czyniący nakłady posiadał nieruchomości

i dokonywał nakładów. Jeżeli wraz z właścicielem lub korzystającym z rzeczy łączył go stosunek umowny, należy następnie ustalić, czy w uzgodnieniach stron uregulowano sposób rozliczenia nakładów. Jeśli bowiem takie postanowienia zostały zawarte w umowie, zasadniczo to właśnie one winny stanowić podstawę rozliczeń. Jedynie w przypadku, gdy przepisy Kodeksu cywilnego przewidują uregulowania odmiennej treści, podobnie jak w sytuacji, gdy umowa pomiędzy zainteresowanymi nie reguluje w ogóle sposobu rozliczenia nakładów, zastosowanie do dokonania rozliczeń powinny znajdować określone przepisy ustawy.

We wszystkich jednak przypadkach, w których zainteresowane podmioty łączy lub łączył w czasie dokonywania nakładów stosunek umowny, do roszczeń o ich zwrot nie będą znajdować zastosowania ani przepisy art. 224-230 k.c. (roszczenia samoistnego lub zależnego posiadacza rzeczy), ani art. 405 k.c. (roszczenia z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia), a jedynie postanowienia umowy lub określone przepisy regulujące konkretny stosunek kontraktowy. Uregulowania te mogłyby bowiem znaleźć zastosowanie dopiero w sytuacji, gdyby posiadacz rzeczy nie władał nią na podstawie umowy (por. w tym zakresie postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 marca 2009 roku, III CZP 6/09, LEX nr 496385 oraz wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 13 września 2013 roku, I ACa 603/11, LEX nr 1372255). Niewątpliwie jest bowiem, że w przypadku roszczenia o zwrot nakładów podstawy prawne określone w przepisach szczególnych części trzeciej Kodeksu cywilnego oraz w art. 224-230 k.c. i art. 405 i 410 k.c. wykluczają się wzajemnie. W judykaturze nie budzi wątpliwości, że stosowanie w takich przypadkach przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu (art. 405 i nast. k.c.) wchodzi w grę dopiero wówczas, gdy nic innego nie wynika ze stosunku łączącego strony, a przy tym nie ma podstaw do skorzystania z przepisów prawa rzeczowego (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 19 sierpnia 1971 roku, II CR 224/71, LEX nr 6981), które z kolei mogą znajdować zastosowanie do roszczeń o nakłady dopiero wtedy, gdy dokonujący ich nie posiadał rzeczy na podstawie umowy.

W ustalonym w sprawie stanie faktycznym należało przyjąć, że strony łączyła umowa najmu uregulowana w art. 659 i nast. k.c. Zgodnie z art. 676 k.c. jeżeli najemca ulepszył rzecz najętą, wynajmujący, w braku odmiennej umowy, może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo

żądać przywrócenia stanu poprzedniego. Przepis ten jednak ma charakter dyspozytywny, a zatem kwestia rozliczeń nakładów poniesionych przez najemcę na przedmiot najmu może być rozstrzygnięta w umowie najmu lub odrębnym porozumieniu zawartym między wynajmującym i najemcą. Sposób rozliczenia się przez strony umowy najmu w związku z takimi nakładami pozostawiony jest zatem w ramach swobody zawierania umów woli stron, które mogą samodzielnie go uregulować, odmiennie niż przewiduje to przytoczony przepis.

W ocenie Sądu Okręgowego z zapisów umowy z dnia 10 marca 2005 roku – jak już wcześniej wskazano - jednoznacznie wynika, że po zakończeniu umowy powodowi nie przysługuje roszczenie o zwrot kosztów zamontowania lokalu rozbieralnego, a tego domaga się w niniejszym procesie.

W § 16 ust. 2 strony ustaliły, że po upływie terminu, na jaki umowa została zawarta lub w przypadku jej rozwiązania przez wynajmującego z przyczyn niezawinionych przez najemcę, wynajmujący zwróci najemcy koszty poniesionych przez niego nakładów, w tym ulepszeń zwiększających wartość przedmiotu najmu (za wyjątkiem majątku ruchomego), według cen rynkowych na dzień rozwiązania umowy. W przypadku przedłużenia czasu trwania umowy na okres dalszych 5 lat – strony postanowiły, że nakłady przejdą nieodpłatnie na rzecz wynajmującego.

Z ustalonych w sprawie okoliczności faktycznych wynika, że w dyspozycji pozwanej nie pozostały żadne nakłady, które w okresie trwania umowy zostały sfinansowane przez powoda, w tym nakłady zwiększając wartość przedmiotu najmu. Zapisy umowy – jednoznaczne w swej treści zobowiązywały powoda do zwrotu wynajętej powierzchni w takim stanie, w jakim ją otrzymał, czyli po demontażu lokalu rozbieralnego. Żaden z zapisów umowy nie przewidywał zwrotu na rzecz powoda kosztów montażu lokalu, wręcz przeciwnie - § 6 umowy wyraźnie stanowił, że wszelkie prace adaptacyjne najemca wykona na swój koszt i ryzyko, a zwrot nakładów będzie możliwy wyłącznie w sytuacji, kiedy zwiększą one wartość przedmiotu najmu w dacie zwrotu według cen na dzień rozwiązania umowy.

Niezależnie od powyższego zdaniem Sądu Okręgowego powód nie udowodnił wysokości dochodzonego roszczenia. Dla wyliczenia wysokości poczynionych nakładów posłużył się operatem szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę T. R., z którego wynika jedynie wartość odtworzeniowa lokalu. Tymczasem wartość nakładów powinna być określona według wartości rynkowej i na datę rozwiązania umowy. Rzeczoznawca powołany przez powoda określił natomiast tę wartość według wartości odtworzeniowej, a nie rynkowej. Strona pozwana zakwestionowała wysokość dochodzonego w pozwie roszczenia. Powód zaś ani w pozwie, ani w odpowiedzi na zarzut strony pozwanej nie zgłosił wniosku o dopuszczenie przez Sąd dowodu z opinii biegłego stosownie do art. 278 k.p.c. W tej sytuacji Sąd Okręgowy uznał, że powód nie udowodnił wysokości określonego w pozwie żądania, gdyż nie jest dowodem opinia biegłego powołanego na wniosek strony, co skutkowało oddaleniem powództwa.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy na podstawie treści umowy stron i przepisów wskazanych w uzasadnieniu – orzekł jak w wyroku.

Orzeczenie w przedmiocie kosztów procesu znajduje swoje oparcie w treści art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w związku z art. 99 k.p.c. i § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015 roku poz. 1804, w brzmieniu obowiązującym w dniu wniesienia pozwu). Zasądzona z tego tytułu na rzecz pozwanej kwota obejmuje wynagrodzenie pełnomocnika w osobie radcy prawnego (5.400 zł) i opłatę skarbową od pełnomocnictwa (17 zł).

Agnieszka Jurkowska-Chocyk