

Sygn. akt V ACa 725/18

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 sierpnia 2020 r.

**Sąd Apelacyjny w Warszawie V Wydział Cywilny w składzie następującym:**

Przewodniczący: SSA Marta Szerel

Sędziowie: SA Ewa Klimowicz-Przygódzka ( spr.)

SO (del.) Joanna Piwowarun-Kołąkowska

Protokolant: Małgorzata Szmit

po rozpoznaniu w dniu 7 sierpnia 2020 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa E. W.

przeciwko (...) W.

o zapłatę

oraz spraw z powództwa (...) W.

przeciwko E. W.

o zapłatę

na skutek apelacji E. W. i (...) W.

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 7 sierpnia 2018 r., sygn. akt II C 892/11:

I zmienia zaskarżony wyrok w punkcie trzecim częściowo w ten sposób, że zasądza od E. W. na rzecz (...) W.:

- kwotę 15 737,13 zł ( piętnaście tysięcy siedemset trzydzieści siedem złotych i trzynaście groszy) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 3 stycznia 2012 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty,

- kwotę 46 524,52 zł ( czterdzieści sześć tysięcy pięćset dwadzieścia cztery złotych i pięćdziesiąt dwa grosze) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 23 listopada 2011 r., do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty,

- kwotę 32 717,18 zł ( trzydzieści dwa tysiące siedemset siedemnaście złotych i osiemnaście groszy) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 29 sierpnia 2013 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty,

II oddala apelację (...) W. w pozostałej części,

III oddala apelację E. W. w całości,

IV nie obciąża E. W. obowiązkiem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego poniesionych przez (...) W.,

V nakazuje wypłacić ze Skarbu Państwa - Kasy Sądu Okręgowego w Warszawie na rzecz adwokata A. B. kwotę 5400 zł ( pięć tysięcy czterysta złotych) powiększoną o należną stawkę podatku VAT tytułem kosztów pomocy prawnej świadczonej na rzecz E. W. w postępowaniu apelacyjnym.

E. Klimowicz-Przygódzka M. Szerel J. Piwowarun-Kołąkowska

### **Sygn. akt V ACa 725/18 UZASADNIENIE**

Pozwem z dnia 21 XI 2011 r. skierowanym przeciwko (...) W. E. W. domagała się zasądzenia na swoją rzecz kwoty 326 988,61 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 1 VI 2009 r. tytułem zwrotu nakładów poczynionych przez nią na lokal użytkowy przy ulicy (...) w W. oraz kwoty 370 851,04 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu tytułem odszkodowania za bezpodstawne oraz oparte na pozornej przyczynie wypowiedzenie jej umowy najmu w/w lokalu ( sprawa II C 892/11 Sądu Okręgowego w Warszawie).

(...) dochodziło z kolei od E. W. należności w wysokości 68 209,45 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu tj. od 23 XI 2011 r. tytułem czynszu najmu i opłat dodatkowych związanych z wynajmowaniem lokalu przy ul. (...) w W. za okres od 1 XI 2009 r. do 15 IX 2011 r. – sprawa IX GC 623/12 Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy.

Kolejnym pozwem z 3 I 2012 r. (...) W. domagało się zapłaty od E. W. kwoty 15 737,13 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu przy ul. (...) w W. za okres od 1 IX 2009 r. do 31 X 2011 r. – sprawa IX GC 792/12 Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy.

Trzeci pozew jaki wytoczyło przeciwko E. W. (...) W. dotyczył zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu przy ul. (...) w W. w wysokości 60 172,35 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 29 VIII 2013 r., za okres od 16 IX 2011 r. do 31 XII 2012 r. – sprawa IX GC 1285/14 Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy.

Wszystkie sprawy prowadzone przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy zostały przekazane do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia ze sprawą z powództwa E. W. II C 892/11.

W piśmie otrzymanym w dniu 23 V 2016 r. przez Zarząd (...) w D. Ś. (...) W. E. W. złożyła oświadczenie o potrąceniu:

a) swojej wierzytelności wobec (...) W. ZGN (...) z tytułu poniesionych przez nią nakładów na lokal użytkowy przy ul. (...) w W. w kwocie 326 988,61 zł z:

- wierzytelnością miasta st. W. – ZGN (...) przysługującej mu wobec E. W. z tytułu zapłaty czynszu na podstawie umowy najmu lokalu użytkowego położonego w W. przy ul. (...) w kwocie 68 209,45 zł (sygn. akt IX GC 623/12) oraz

- wierzytelnością miasta st. W. – ZGN (...), przysługującej mu od E. W. z tytułu zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego położonego w W. przy ul. (...) w kwocie 15 737,13 zł (sygn. akt IX GC 795/12).

b) swojej wierzytelności względem (...) - ZGN (...) z tytułu poniesionych przez nią nakładów na lokal użytkowy położony przy ul. (...) w W. w kwocie 54 451,28 zł z wierzytelnością miasta st. W. – ZGN (...) przysługującej mu wobec E. W. z tytułu zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego położonego w W. przy ul. (...) w kwocie 60 172,35 zł (sygn. akt IX GC 1285/14/12) - k.1154-1156.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo E. W. jak i powództwa skierowane przeciwko niej przez (...) W. , nie obciążył żadnej ze stron kosztami procesu.

Rozstrzygnięcie powyższe wynikało z następujących ustaleń faktycznych i rozważań prawnych:

W dniu 9 X 1996 r. pomiędzy (...) (...) Centrum - Zarządem (...) oraz S. O. i E. W. zawarta została na czas nieokreślony umowa najmu lokalu użytkowego przy ul. (...) w W. o pow. 395,97 m<sup>2</sup>, z przeznaczeniem na prowadzenie sklepu

wielobranżowego. Czynsz najmu wynosił 3 245,78 zł netto . W § 3 ust. 1 umowy najemczynie wyraziły zamiar przeprowadzenia na własny koszt remontu wynajętego lokalu, co wymagało podpisania porozumienia remontowego z wynajmującym. W § 7 umowy postanowiono, że najemca zobowiązany jest do wykonywania na własny koszt i we własnym zakresie napraw lokalu i jego wyposażenia:

- a) konserwacji i napraw podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, ściennych okładzin ceramicznych i szklanych,
- b) napraw i wymiany okien, drzwi, zamków i zamknięć oraz wbudowanych mebli,
- c) konserwacji, naprawy, wymiany grzejników wody przepływowej, podgrzewaczy wody, mis klozetowych, urządzeń płuczących z wyposażeniem, zlewozmywaków, umywalk z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony,
- d) naprawy i wymiany urządzeń grzejnych, gazowych i elektrycznych za wyjątkiem grzejników CO i instalacji sieci CO,
- e) uzupełniania i oszklenia drzwi i okien oraz oświetlenia lokalu,
- f) usuwania niedrożności przewodów odpływowych oraz urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych,
- g) naprawy i wymiany sprzętu instalacji elektrycznej w lokalu poczynając od licznika energii,
- h) naprawy, wymiany i konserwacji urządzeń wentylacyjnych,
- i) odnowienia lokalu w okresach gwarantujących utrzymanie lokalu w należytej czystości, malowania całego lokalu i naprawy tynków, malowania drzwi i okien.

Zgodnie z § 13 ust. 2 każdej ze stron przyznano prawo wypowiedzenia umowy na koniec miesiąca kalendarzowego z zachowaniem 3 miesięcznego terminu wypowiedzenia. Po rozwiązaniu umowy najmu najemca zobowiązał się do zwrotu rzeczy wynajmującemu w stanie nie pogorszonym. Stosownie do treści § 15 ust. 4 umowy w przypadku rozwiązania umowy najmu przez wynajmującego z przyczyn nie leżących po stronie najemcy, najemca mógł żądać zwrotu nakładów poniesionych na modernizację lokalu. Podstawą obliczenia wartości nakładów miała być faktyczna ich wartość według stanu i cen z daty zwrotu lokalu. W przypadku zaś rozwiązania umowy najmu z przyczyn leżących po stronie najemcy wynajmujący został uprawniony według swego wyboru: zatrzymać ulepszenia za zwrotem ich faktycznej wartości obliczonej według ich stanu i cen z daty zwrotu lokalu, żądać przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego (§ 15 ust. 5).

Z chwilą podpisania tej umowy wygasła uprzednia łącząca w/w strony umowa najmu z dnia 1 VII 1994 r..

E. W. w lokalu użytkowym przy ul. (...) w W. od 1 XI 1996 r. prowadziła działalność gospodarczą pod firmą (...)–sklep wielobranżowy.

W dniu 12 X 2001 r. strony zawarły aneks do umowy najmu, ustalając zmianę przeznaczenia wynajmowanego lokalu na sklep wielobranżowy oraz gastronomię, zmianę wysokość czynszu najmu od 1 X 2001 r. na kwotę 9 226,80 zł powiększoną o wartość podatku VAT.

Powódka postanowiła w przedmiotowym lokalu prowadzić nie tylko sklep, ale również restaurację, co wymagało wykonania szeregu prac remontowych, za zgodą wynajmującego.

Dlatego też w dniu 5 II 2002 r. S. O. i E. W. podpisały z (...) porozumienie w sprawie realizacji remontu/modernizacji lokalu użytkowego przy ul. (...) w W.. Na jego podstawie wynajmujący upoważnił najemców do realizacji I etapu prac - adaptacji części lokalu na gastronomię, poprzez: a) zmianę układu funkcjonalnego istniejącego sklepu na lokal gastronomiczny i sklep wielobranżowy, b) modernizację instalacji wodno – kanalizacyjnej, ciepłej wody i centralnego ogrzewania, c) modernizację instalacji elektrycznej, zgodnie z przedstawioną wynajmującemu dokumentacją techniczną. W § 8 ust. 1 porozumienia wskazano, że wszelkie prace remontowe objęte porozumieniem

najemca wykonuje na własny koszt i we własnym zakresie. W § 8 ust. 2 najemcy lokalu zawarli oświadczenie, że w związku z tym, że prace objęte porozumieniem, mają na celu dostosowanie lokalu do indywidualnych, funkcjonalnych potrzeb najemcy, najemca z tego tytułu zrzeka się wszelkich roszczeń wobec wynajmującego.

W dniu 26 IV 2002 r. zawarto kolejne porozumienie remontowe dotyczące realizacji przez najemców II etapu prac remontowo – budowlanych, polegających w szczególności na budowie instalacji gazowej wewnętrznej wraz z kurkiem głównym zgodnie z przedstawioną w (...) dokumentacją techniczną. Wynajmujący upoważnił najemców do realizacji prac na prawach inwestora bezpośredniego, tj. na koszt najemcy i jego staraniem (§2 ust. 1 porozumienia). W § 8 porozumienia wskazano, że wszelkie prace remontowo – budowlane objęte porozumieniem, najemca wykonuje we własnym zakresie i na własny koszt. Jednocześnie najemcy lokalu zawarli oświadczenie, że zrzekają się wszelkich roszczeń o zwrot nakładów poniesionych na prace remontowo-budowlane określone w § 1 porozumienia.

W dniu 13 VI 2002 r. Burmistrz Gminy W. - (...)wydał decyzję zezwalającą na zmianę sposobu użytkowania części lokalu użytkowego w budynku przy ul. (...) w W. – sklepu spożywczego na lokal gastronomiczny.

W latach 2007 i 2008 r. E. W. uzyskiwała dochód z prowadzonej w lokalu (...) W. działalności gospodarczej odpowiednio w wysokości 116 369,53 zł i 201 502,71 zł .

Pismem z dnia 22 V 2009 r., doręczonym E. W. w dniu 28 V 2009 r., p.o. Dyrektora ZGN (...) W. wypowiedział E. W. i S. O. umowę najmu lokalu użytkowego przy ul. (...) w W. ze skutkiem na dzień 31 VIII 2009 r. . Wypowiedzenie to poprzedzone zostało uchwałą Zarządu D. Ś. z dnia 20 II 2009 r. wyrażająca zgodę na powyższą czynność..

(...)poinformowało następnie najemczynię, że przysługuje im możliwość ubiegania się o lokal zamienny, proponując jednocześnie przykładowy lokal zamienny przy ul. (...), którym najemczynię nie były zainteresowane. Podczas spotkania stron we wrześniu 2009 r. E. W. poprosiła o przedłużenie okresu korzystania z lokalu przy ul. (...) do czasu znalezienia lokalu zamiennego. Wyraziła wolę wynajęcia lokalu użytkowego przy ul. (...) w W.. ZGN (...) zgodziło się na przedłużenie E. W. okresu użytkowania lokalu przy ul. (...) do dnia 30 XI 2009 r. Jednocześnie wskazało, że od dnia 1 IX 2009 r. E. W. i S. O. będą obciążane fakturą za bezumowne korzystanie z lokalu w dotychczasowej wysokości.

W dniu 8 IX 2009 r. E. W. złożyła do ZGN (...) „Kalkulację (przyrównanie) poniesionych nakładów na remont i modernizację przedmiotowego lokalu” przy ul. (...) w W., sporządzoną przez rzeczoznawcę budowanego T. K.(...). Z kalkulacji wynikało, że całkowity koszt robót remontowo – modernizacyjnych przyrównanych do cen wzniesienia, przy uwzględnieniu stopnia zużycia obiektu w 0,8%, wyniósł 508 266,46 zł . W dniu 18 IX 2009 r. ZGN (...) poinformowało ją , że złożona kalkulacja (przyrównanie) nakładów poniesionych na remont przedmiotowego lokalu, wykonana metodą wskaźnikową jest nieprawidłowa, gdyż jest zbyt ogólna i nie uwzględnia faktu, że część wykonanych robót nie podniosła trwale wartości lokalu oraz była wykonana na potrzeby własne najemcy. E. W. została zobowiązana do dostarczenia kosztorysów wykonanych metodą szczegółową z potwierdzonymi obmiarami przez Inspektorów Nadzoru Administracji (...) Nr 6 przy ul. (...) branży budowlanej, sanitarnej i elektrycznej oraz faktur za zakupione materiały i wykonane usługi. Wskazano, że rozliczenie nastąpi po dostarczeniu ww. kosztorysów, z uwzględnieniem stanu technicznego lokalu opisanego w protokole zdawczo – odbiorczym, a także weryfikacji cen i narzutów do średnich wydawnictwa (...). Wartość uznanych nakładów będzie pomniejszona o zadłużenie widniejące na koncie lokalu.

Pismem z dnia 15 IX 2009 r. skierowanym do Burmistrza D. Ś. E. W. i S. O. zwróciły się o przyznanie im lokalu zamiennego przy ul. (...), wyrażając chęć prowadzenia w nim dotychczasowej działalności handlowej.

E. W. zlikwidowała restaurację przy ul (...) w listopadzie 2009 r, natomiast sklep w tym miejscu nadal działał do momentu przeniesienia się do lokalu przy ul. (...), tj. do II 2010 r. .

W dniu 11 XII 2009 r. E. W. przekazała ZGN (...) kosztorysy dotyczące nakładów poniesionych w lokalu użytkowym przy ul. (...) w W. sporządzone metodą szczegółową. Wartość kosztorysową wykonanych robót budowlanych

oszacowano na kwotę 339 054,56 zł netto, robót sanitarnych na łączną kwotę 67 167,53 zł netto, robót elektrycznych na kwotę 43 969,74 zł netto..

W dniu 19 II 2010 r. E. W. przekazała ZGN (...) lokal przy ul. (...) w W.. Strony podpisały protokół zdawczo – odbiorczy lokalu użytkowego, w którym opisały stan techniczny przekazywanego lokalu oraz sporządzony został protokół inwentaryzacji istniejącej instalacji elektrycznej lokalu użytkowego (sklep i restauracja). Zgodnie z protokołem niektóre elementy były w stanie dostatecznym, a niektóre w stanie dobrym.

Zespół (...) zweryfikował w dniu 10 V 2010 r. przekazane przez powódkę kosztorysy szczegółowe wartości nakładów poniesionych na remont lokalu przy ul. (...) w W.. Kosztorys robót budowlanych opiewający na 339 054,56 zł netto został uwzględniony w kwocie 118 496,89 zł netto, jednak po ustaleniu zużycia technicznego (30 %) wartość robót budowlanych uwzględniono w kwocie 82.947,82 zł netto. Ze wskazanych w kosztorysie pozycji uznano pozycje nr: 1, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 12, 25, 30, 31, 34, 35, 42, 45, 59, 60, 61, 63, 98, 101, 106, 107, 110, 112, 118, 121, 122, 134, 149, 150, 151, 153, 154, 155, 158, 159, 160, 161, 162, 164, 165, 167, 181, w tym posadzki z płytek, posadzki z desek, glazury w łazienkach, stolarka drzwiowa wewnętrzna i zewnętrzna, ślusarka – drzwi antywłamaniowe, witryny aluminiowe, okna drewniane, pochylnię.

Kosztorys robót sanitarnych opiewający na kwotę 67 167,53 zł netto, został zweryfikowany na wartość kosztorysową robót 24 700,89 zł netto, po uwzględnieniu zużycia technicznego wartość robót sanitarnych wyniosła 15 343,74 zł netto. Uznano pozycje: gaz – poz. 1-16,18-20, wod-kan - poz. 1-8,10-13,15-25, CO – poz. 26-31.

W zakresie robót elektrycznych uznano cały zakres robót, tj. kwotę 43.969,74 zł netto. Po uwzględnieniu zużycia technicznego wartość nakładów ustalono na 33 417 zł netto.

W konsekwencji ZGN (...) uznał wartość poniesionych przez E. W. nakładów na lokal przy ul. (...) w W. na łączną kwotę 131 708,56 zł netto, która zaliczona została na poczet zadłużenia lokalowego powódki, wynoszącego na dzień 30 IV 2010 r. łącznie z odsetkami 198 574,59 zł. (...) W. wezwało też E. W. do uregulowania w terminie 14 dni pozostałego zadłużania w kwocie 66 866,03 zł (pismo ZGN z 12 V 2010 r. ).

W dniu 20 V 2010 r. E. W. wystawiła ZGN (...) fakturę VAT na kwotę 160684,44 zł brutto (tj. 131 708,56 zł netto) tytułem zwrotu nakładów poniesionych na remont lokalu użytkowego przy ul. (...) w W., określając, że została zapłacona.

Pismem z dnia 8 VI 2010 r. ZGN (...) ponownie poinformował E. W. ,że pozostałe prace remontowe nie zostały uznane jako trwale podnoszące wartość lokalu.

Pismem z dnia 13 VII 2010 r. E. W. zwróciła uwagę, że w przedstawionych jej rozliczeniach pominięte zostały nakłady poniesione na modernizację instalacji wentylacyjnej.

Początkowo ZGN (...) poinformował ją, że modernizacja instalacji wentylacji mechanicznej nie została zaliczona do prac trwale podwyższających wartość lokalu, następnie zweryfikował jednak kosztorysy na wykonane doposażenia lokalu w instalację wentylacji mechanicznej przy ul. (...) w W. na kwotę 37 092,06 zł, pomniejszając ją o stawkę amortyzacyjną w wysokości 40 % (5% roczne x 8 lat), tj. uwzględniając nakłady na kwotę 22 255,24 zł netto.

Pismem z dnia 26 XI 2010 r. ZGN (...) powiadomił E. W. o powyższej weryfikacji oraz o tym, że wartość nakładów na kwotę 22 255,24 zł netto zostanie zaliczona na poczet zadłużenia lokalu wezwał też powódkę do uregulowania pozostałej zaległości w kwocie 19 174,33 zł w terminie 14 dni .

W dniu 17 XII 2010 r. E. W. wystawiła ZGN (...) fakturę VAT na kwotę 27151,39 zł brutto (tj. 22 255,24 zł netto) tytułem zwrotu nakładów poniesionych na modernizację instalacji wentylacji mechanicznej w lokalu użytkowym przy ul. (...) w W..

Lokal przy ul. (...) w W. od daty opuszczenia go przez powódkę nie został wynajęty przez ZGN (...) innemu podmiotowi. Stoi pusty.

Odpowiadając w dniu 14 V 2014 r. na wystąpienie radnego D. Ś. (...) W. Burmistrz tej dzielnicy wskazał, że podstawą uzasadniająca podjęcie decyzji o wypowiedzeniu umowy najmu lokalu użytkowego przy ul. (...) było planowane przeznaczenie tego lokalu na siedzibę Delegatury Biura Administracji i Spraw Obywatelskich dla D. Ś.. Ze względu na charakter budynku, w którym mieszczą się wyłącznie biura (...) D., lokal nie podlegał procedurze wynajmu w konkursie ofert w roku 2010 r. Z dniem 8 IV 2010 r. lokal formalnie został przyłączony do pozostałej powierzchni budynku wykorzystywanej na biura (...) D., co umożliwiło wszczęcie procedury adaptacyjnej lokalu dla miasta. W sierpniu 2010 r. sporządzony został projekt koncepcyjny, zakładający rozbudowę budynku przy ul. (...) i jego pełną adaptację dla potrzeb innych Wydziałów (...) D. Ś.. W związku z trudną sytuacją finansową D. projekt ten został czasowo zawieszony. Cała powierzchnia użytkowa budynku przy ul. (...) jest od dnia 17 XII 2013 r. wykorzystywana na biura (...) D. Ś. (...) W. .

W dniu 17 VII 2017 r. sporządzona została opinia biegłego sądowego z zakresu budownictwa, który ustalił, że wartość nakładów poniesionych przez E. W. na remont oraz modernizację lokalu użytkowego przy ul. (...) w W. w okresie trwania umowy najmu zgodnie z porozumieniami remontowymi wg stanu na dzień ustania umowy najmu i cen z tej daty wynosi łącznie 714 244 zł brutto, z czego kwota 349 017,48 zł stanowi wartość robót ogólnobudowlanych, a kwota 365 227,81 zł wartość wymiany i modernizacji instalacji. W ocenie biegłego przyjęty przez (...) W. stopień zużycia technicznego poszczególnych elementów budowlanych na poziomie 30% był wartością istotnie zawyżoną, przy uwzględnieniu, że wyremontowany obiekt był eksploatowany tylko około 8 lat od przeprowadzonej modernizacji. Wskaźnik ten nie powinien przekroczyć średniej wielkości 15%. Podobnie zawyżono stopień zużycia wentylacji mechanicznej na poziomie 40%.

Odnośnie lokalu przy ul. (...) w W. o pow. 139,92 m<sup>2</sup> z ustaleń faktycznych sądu I instancji wynikało, że wynajęła go od (...) W. już sama E. W. na podstawie umowy najmu z dnia 27 X 2009 r. . Najemczyni zobowiązała się wykorzystywać w/w. lokal na sklep wielobranżowy i delikatesy. Umowa zawarta została na czas określony do dnia 27 X 2012 r. (§ 14 ust. 1). Czynsz najmu został ustalony :

a) od dnia podpisania umowy w wysokości 3 337,02 zł +VAT, b) od dnia 1 I 2010 r. w wysokości 4 258,12 zł + VAT, c) od dnia 1 VI 2011 r. w wysokości 4 718,67 zł + VAT. Opóźnienie w zapłacie czynszu najmu lub opłat za świadczenia dodatkowe (energia elektryczna), przekraczające dwa pełne okresy płatności mogło stanowić podstawę do wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia, po uprzednim udzieleniu najemcy na piśmie dodatkowego jednomiesięcznego terminu do zapłaty zaległości (ust. 6). W przypadku zalegania lub opóźnienia się przez najemcę z płatnościami wynikającymi z umowy, dokonane przez najemcę wpłaty wynajmujący miał prawo zaliczyć w pierwszej kolejności na odsetki ustawowe z tytułu opóźnienia, następnie na czynsz i opłaty zaległe, a dopiero w ostatniej kolejności na czynsz i opłaty bieżące (ust. 8). § 13 Umowy stanowił, że waloryzacja czynszu będzie następowała corocznie o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłoszony przez GUS, za rok ubiegły, przy czym zmiana wysokości stawki czynszu o wskaźnik następować będzie za jednostronnym pisemnym powiadomieniem najemcy. W § 16 ust. 1 umowy zastrzeżono, że w wypadku gdy najemca nie przekaze wynajmującemu lokalu w terminie, wynajmującemu przysługuje odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości 150% dotychczasowego miesięcznego czynszu brutto i niezależnie od odszkodowania opłaty za świadczenia dodatkowe (energia elektryczna). Ponadto najemca zobowiązał się do wykonywania na własny koszt i we własnym zakresie napraw i konserwacji:

- 1) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych,
- 2) okien, drzwi, zamków i zamknięć,
- 3) wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą,

- 4) trzonów kuchennych, kuchni i przepływowych podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, urządzeń płuczących z wyposażeniem, zlewozmywaków, umywalk z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,
- 5) osprzętu, aparatury i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, począwszy od punktu przyłączenia instalacji lokalu do instalacji budynku lub złącza kablowego,
- 6) pieców węglowych i akumulatorowych, łącznie z wymianą zużytych elementów, etażowego CO, łącznie z jego wymianą, pod warunkiem, że urządzenia stanowią własność najemcy,
- 7) drobnych napraw instalacji i urządzeń technicznych zapewniających korzystanie z ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody oraz drobnych napraw połączonych ze zwykłym używaniem instalacji i urządzeń sanitarnych (z pominięciem CO),
- 8) uzupełnienia i oszklenia drzwi i okien,
- 9) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
- 10) urządzeń wentylacyjnych,
- 11) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych przez:
  - a) malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
  - b) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.

Z opisu stanu technicznego lokalu zawartego w protokole zdawczo- odbiorczym wynikało, że lokal wymagał generalnego remontu, w szczególności konieczna była wymiana instalacji elektrycznej, posadzek tj. terakoty oraz wykładziny PCV, witryn stalowych od frontu lokalu użytkowego (4 szt.) oraz okien drewnianych od zalepca .

W protokole konieczności/typowania z dnia 23 X 2009 r. komisja pozwanego stwierdziła konieczność wymiany witryn stalowych od frontu lokalu użytkowego (szt. 4) oraz okien drewnianych od strony zalepca. Z kolei w protokole z dnia 29 X 2009 r. konieczność wymiany posadzek na parterze, tj. terakoty oraz wykładziny PCV .W protokole z dnia 31 VIII 2009 r. z inwentaryzacji istniejącej instalacji elektrycznej w lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. wskazano, że instalacja jest sprawna, jednakże „nie spełnia obecnych przepisów” .

W dniu 30 XI 2009 r. E. W. i ZGN (...) zawarli porozumienie w sprawie realizacji remontu lokalu przy ul. (...) w W., na mocy którego ZGN wyraził zgodę na wykonanie przez E. W. wymiany stolarki witrynowej na podstawie złożonej dokumentacji . W § 7 ust. 1 porozumienia wskazano, że wszelkie roboty objęte porozumieniem najemca wykonuje na własny koszt i we własnym zakresie. Zwrot poniesionych nakładów może nastąpić na podstawie kosztorysów powykonawczych sporządzonych metodą szczegółową na podstawie KNR, obmiarów robót potwierdzonych przez inspektora nadzoru odpowiednich branż z (...)6 oraz faktur za zakupione materiały i zapłaconą usługę za roboty. Przedłożone kosztorysy miały zostać zweryfikowane przez służby techniczne ZGN do poziomu cen nie wyższych niż średnie z Wydawnictwa (...) (z bieżącego kwartału, pomniejszony o stopień zużycia) ale nie wyższych niż rzeczywiste (§ 7 ust. 2).

W § 7 ust. 3 porozumienia najemca zawarł oświadczenie, że zrzeka się wszystkich roszczeń z tytułu nakładów poniesionych na remont i modernizację użytkowanego lokalu w zakresie dostosowania go do indywidualnych potrzeb najemcy oraz nakładów poniesionych na wymianę elementów, które nie były zakwalifikowane do wymiany protokołami, z uwagi na stopień zużycia, zarówno w czasie trwania umowy najmu, jak też po ustaniu stosunku użyczenia w zdaniu lokalu ZGN. W § 11 ust. 3 porozumienia wskazano, że porozumienie wygasa z chwilą rozwiązania umowy najmu lokalu użytkowego, w przypadku gdy rozwiązanie umowy najmu nastąpi z przyczyn leżących po stronie

najemcy, najemca zobowiązany jest do przywrócenia na żądanie ZGN, lokalu do stanu pierwotnego bez prawa żądania odszkodowania.

ZGN (...) nie miał żadnych zastrzeżeń co do stanu technicznego i wyposażenia lokalu po wykonaniu przez E. W. prac remontowych.

E. W. na remont lokalu położonego przy ul. (...) w W. poniosła następujące wydatki: wymiana instalacji elektrycznej w kwocie 12 810 zł brutto , remont pomieszczeń sklepowych w kwocie 14 043,92 zł, wymiana stolarki okiennej aluminiowej w kwocie 34 160 zł brutto , zakup koniecznego towaru do remontu pomieszczeń na kwotę 22 027,52 zł brutto.

W dniu 28 XII 2009 r. sporządzony został kosztorys powykonawczy budowlany na remont sklepu przy ul. (...) autorstwa J. K. (1), w którym wartość kosztorysowa robót oszacowano na kwotę 14 043,91 zł. Kosztorys powykonawczy budowlany remontu w/w sklepu sporządził również P. K., określając wartość kosztorysową robót na kwotę 28 000,18 zł netto (tj. 34.160,22 zł brutto) oraz Z. S., która wartość kosztorysową robót remontowych i renowacyjnych w/w sklepu określiła na kwotę 14 157,94 zł netto. W sporządzonym kosztorysie powykonawczym dotyczącym z kolei robót elektrycznych autorstwa J. D. wartość kosztorysowa robót elektrycznych określono na kwotę 12 304,49 zł netto .

Po wykonaniu w/w prac remontowych przez E. W., z uwagi na prace budowlane związane z budową linii metra ulica przy budynku (...) (...) w W. latem 2010 r. została zamknięta. Przy proponowaniu najmu przedmiotowego lokalu ZGN nie uprzedził E. W. o tym fakcie. (...)poza ogólnymi informacjami zawartymi na stronie (...) W. nie miał dodatkowych informacji dotyczących kwestii zamknięcia ulicy. Wyłączenie ulicy z ruchu przyczyniło się do utraty klientów, a tym samym spadku obrotów i dochodów uzyskiwanych przez E. W. z tytułu prowadzenia sklepu w tym lokalu .

Pismem z dnia 19 VIII 2010 r. E. W. zwróciła się do ZGN (...) o rozliczenie części udokumentowanych nakładów, podwyższających trwale wartość lokalu przy ul. (...), w zakresie uzgodnionym z wynajmującym w trakcie trwania stosunku najmu.

Pismem z 9 XI 2010 r. ZGN (...) poinformował E. W., że rozliczenie części udokumentowanych nakładów, trwale podwyższających wartość lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. na kwotę 25 548,72 zł nastąpi poprzez okresowe (8 miesięcy i 28 dni) obniżenie czynszu za najem lokalu użytkowego do kwoty 1399,20 zł miesięcznie powiększonej o podatek VAT .Wobec powyższego w dniu 10 XI 2010 r. strony zawarły aneks do umowy najmu.

W dniu 13 I 2011 r. ZGN (...) wezwał E. W. do zapłaty zadłużenia z tytułu opłat za lokal nr (...) przy ul. (...), wynoszącego na dzień 31 XII 2010r. 30 025,03 zł w terminie jednego miesiąca od daty otrzymania wezwania pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia.

W związku z nieuregulowaniem zaległości czynszowych za lokal użytkowy przy ul. (...) ZGN (...) w dniu 22 VIII 2011 r. wypowiedział E. W. umowę najmu tego lokalu bez zachowania terminów wypowiedzenia oraz wezwał ją do uiszczenia zaległości czynszowych wynoszących na dzień 31 VII 2011 r. 56 677,44 zł (w tym kwota główna 55 627,88 zł i odsetki 1 049,56 zł) w terminie 14 dni oraz do opróżnienia lokalu i jego protokolarnego przekazania. Pismo to zostało doręczone E. W. w dniu 1 IX 2011 r.

W odpowiedzi na powyższe pismo E. W. poinformowała wynajmującego, że wypowiedzeniu umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia jest całkowicie bezpodstawne i nieskuteczne, ze względu na przysługujące jej prawo do wstrzymania się z uiszczeniem opłat czynszowych za lokal położony przy ul. (...) do dnia spełnienia przez (...)świadczenia wzajemnego tj. zapłaty na jej rzecz należności z tytułu poniesionych nakładów, trwale podwyższających wartość lokali przy ul. (...) oraz przy ul. (...), która to kwota znacząco przewyższa wartość opłat czynszowych. Jednocześnie wezwała ZGN do zapłaty kwoty 319 019,56 zł wraz z odsetkami.

Pismem z dnia 29 IX 2011 r. ZGN (...) powiadomił E. W., że sprawa rozliczenia nakładów poniesionych przez nią na lokal przy ul. (...) została zakończona. Z kolei poniesione nakłady na remont lokalu przy ul. (...) zostały zweryfikowane



na kwotę 49 690,06 zł. Mając jednak na względzie § 12a ust. 1 i 2 oraz § 23 ust. 3 zarządzenia nr (...) Prezydenta (...) W. z 14 VII 2009 r. wartość uznanych nakładów podlegających rozliczeniu w trakcie najmu nie może przekroczyć sześciomiesięcznych opłat czynszowych w okresie 5 lat. W związku z tym ZGN wskazał, że na dzień złożenia wniosku rozliczeniu mogła podlegać wyłącznie kwota 25 548,72 zł. Pozostała kwota uznanych nakładów będzie podlegała rozliczeniu po upływie 5 lat najmu lub po zakończeniu najmu (po uwzględnieniu stopnia zużycia technicznego). Poinformował także, że od dnia 16 IX 2011 r. do dnia przekazania lokalu wynajmującemu E. W. zostanie obciążona odszkodowaniem za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości 150 % dotychczasowego miesięcznego czynszu brutto oraz opłatami za świadczenia dodatkowe w dotychczasowej wysokości.

Pismem z dnia 18 X 2011 r. ZGN (...) wezwał E. W. do zapłaty w terminie 7 dni zaległości z tytułu opłat za lokal użytkowy nr (...) przy ul. (...) w W. wynoszących na dzień 15 IX 2011 r. 68 209,45 zł.

W dniu 31 V 2012 r. lokal powyższy został przekazany przez E. W. na rzecz ZGN (...) na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego.

W dniu 27 XI 2009 r. powódka wystąpiła o wyrażenie zgody na sprzedaż napojów alkoholowych w lokalu przy ul. (...).

Na około 2 lub 3 miesiące przed zdaniem lokalu E. W. cofnięto koncesję na sprzedaż alkoholu .

W dniu 16 III 2012 r. ZGN (...) zwrócił powódce kaucję wpłaconą na lokal przy ul. (...) w wysokości 9 903,28 zł, zaliczając ją na poczet zadłużenia tego lokalu.

E. W. pismem z dnia 27 V 2013 r. złożyła wniosek o zawezwanie do próby ugodowej (...) W. ZGN (...) i zapłatę kwoty 66 824,64 zł, na która składały się kwota 57 492,72 zł z tytułu roszczenia o zwrot nakładów poniesionych na lokal przy ul. (...) w W. oraz kwota 9 331,92 zł tytułem uiszczonej kaucji.

Lokal przy ulicy (...) został wynajęty kolejnemu najemcy za wyższą stawkę czynszu w 2012 r. (o około 12000 zł miesięcznie).

E. W. z wykształcenia jest technikiem ekonomistą. Od maja 2013 r. jest osobą bezrobotną, bez prawa do zasiłku. Utrzymuje się z pomocy rodziny i znajomych. Lokal, w którym dotychczas mieszkała z mamą i z córką został zlicytowany w grudniu 2013 r. za kwotę 365 600 zł. Licytacja nastąpiła w związku z zadłużeniem kredytowym E. W., zaciągniętym na zakup mieszkania w 2004 r.. Kwota uzyskana w wyniku licytacji nie wystarczyła na zaspokojenie należności banku. E. W. wraz z matką i córką zostały eksmitowane do lokalu socjalnego o pow. użytkowej 32,40 m<sup>2</sup>.

E. W. zawiesiła działalność gospodarczą w 2012 r., a w kwietniu 2014 r. ją zlikwidowała.

Od października 2009 r. E. W. leczy się z powodu nerwicy lękowo-depresyjnej z napadami hiperwentylacji. Lekarz T. D. w dniu 1 II 2012 r. stwierdził, że choroba u E. W. nasila się i zwalnia, zależnie od czynników zewnętrznych. Sytuacja w związku z toczącym się procesem jest napięta, ma trudności z koncentracją uwagi i wyrażania swoich myśli. E. W. zażywała uspokajające leki przeciwłękowe, przeciwdepresyjne. Leki te miały na celu poprawę jej stanu psychicznego . Prowadzący ją lekarze nie znajdowali wskazań do skierowania E. W. do szpitala psychiatrycznego. Od 5 X 2015 r. jest ona pacjentką poradni psychiatrycznej.

Podczas spotkań z władzami ZGN dotyczących wynajmowanych lokali i rozliczenia nakładów E. W. była zdenerwowana, ale nie zaobserwowano u niej zachowania, które uniemożliwiłoby jej prowadzenie rozmów. W okresie 22 V 2009 r. do 21 XI 2011 r. jej stan zdrowia pod względem neurologicznym i psychiatrycznym nie uniemożliwiał jej podjęcia działań celem dochodzenia swoich roszczeń. W szczególności występujące u E. W. w tym okresie zaburzenia lękowo – depresyjne nie doprowadziły do takiego upośledzenia funkcji poznawczych, aby mogło to uniemożliwiać realną ocenę rzeczywistości i podejmowanie decyzji. Jej stan psychiczny pozwalał na świadome i swobodne podjęcie decyzji. Zdarzały się okresy nawrotów różnych dolegliwości, między innymi ataki lęku panicznego, które charakteryzują się poczuciem umierania, poczuciem dużego zagrożenia, kołataniem serca i poceniem. Były to

jednak zaburzenia krótkotrwałe, po których E. W. wracała do swojego stanu psychicznego sprzed ataku. Zalecane leki w dawkach terapeutycznych nie powinny być mieć wpływu na sposób postrzegania przez nią rzeczywistości. W okresie od 22 V 2009 r. do 21 XI 2011 r. E. W. podejmowała różne działania, które uniemożliwiają stwierdzenie, że nie była w stanie podjąć działań celem dochodzenia swoich roszczeń .

Jako podstawę swoich ustaleń faktycznych sąd I instancji wskazał przede wszystkim złożone do akt dokumenty ,których autentyczności i zgodności z rzeczywistym stanem rzeczy nie zakwestionowała skutecznie żadna ze stron niniejszego postępowania oraz zeznania świadków: J. K. (2), T. K.(...), I. J., S. M. (1), Z. L. S., D. S., J. M., B. K., P. W. i S. P..

Zeznania świadka J. K. (2) Sąd Okręgowy uznał za wiarygodne w takim zakresie, w jakim odnosiły się one do procesu leczenia E. W.. Nie wynikało z nich , że w okresie od maja 2009 r. do listopada 2011 r. wyżej wymieniona nie była w stanie podejmować działań procesowych.

Zeznania świadka T. K.(...), który na zlecenie E. W. wykonał kalkulację poczynionych nakładów na lokal przy ul. (...) zostały ocenione jako nieistotne, gdyż fakt wykonania takiej kalkulacji był bezsporny, natomiast twierdzenia świadka w zakresie w jakim wyjaśniał , które nakłady trwale podwyższyły wartość lokalu nie mogły stanowić podstawy faktycznej sprawy, gdyż na ten temat powinien być wypowiedzieć się biegły a nie świadek. Poza tym świadek sporządzając kalkulację nie dysponował treścią porozumień remontowych z 2002 r. . Nie wiedział zatem jakie w tym zakresie były wzajemne uzgodnienia stron.

Zeznania świadków I. J., S. M. (1), Z. L. S., D. S., J. M., B. K., P. W. i S. P., którzy brali udział w rozliczaniu kosztorysów przedłożonych ZGN przez E. W. Sąd Okręgowy ocenił jako wiarygodne w takim zakresie, w jakim znajdowały one potwierdzenie w zebranych materiale dowodowym. Generalnie świadkowie potwierdzili to co wynikało z przedłożonych do akt dokumentów.

Jeżeli chodzi o zeznania T. D., który leczył E. W. a konkretnie jego przypuszczenie , że „powódka mogła opóźnić pójście do sądu z uwagi na lęk” to zdaniem sądu I instancji były one niewiarygodne. Podniesione zostało, że zeznania świadka mogą dotyczyć jedynie faktów, a nie mieć oceny charakter. Ocena czy E. W. w latach 2009 r.- 2011 r. była w stanie wystąpić do sądu z pozwem została zlecona biegłym. T. D. w niniejszym postępowaniu nie występował w takiej roli. Mógł on zatem jedynie opisywać proces leczenia powódki i przedstawiane przez nią objawy chorobowe. W/w stwierdzenie świadka ostatecznie okazało się sprzeczne z opiniami biegłych, którzy uznali, że w omawianym okresie E. W. mogła podejmować działania celem dochodzenia swoich roszczeń. Podkreślone zostało , że z dokumentacji medycznej z omawianego okresu nie wynika , aby E. W. bała się np. wystąpić do sądu czy też procesów sądowych. Pierwsza adnotacja o tym, że w/w „boi się występować przed sądem” została dokonana w dniu 13 II 2012 r. i wiązała się z ówczesnym wnioskiem powódki o ustanowienie pełnomocnika z urzędu w niniejszej sprawie. Po wizycie w dniu 15 II 2010 r. następną wizyta lekarska miała miejsce 19 V 2011 r., a zatem po upływie ponad roku i E. W. wskazywała wówczas na zaburzenia snu, problemy osobiste (finansowe). Z kolei podczas wizyty 8 VIII 2011 r. podała, że od 2 tygodni nie bierze leków, czuje się możliwie, ale jest podenerwowana, ma problemy z pamięcią .

Ustalając stan zdrowia E. W. od maja 2009 r. do listopada 2011 r. pod kątem możliwości podjęcia przez nią działań celem dochodzenia swoich roszczeń Sąd Okręgowy oparł się na opiniach biegłych z zakresu neurologii – W. Z., psychiatrii – M. B. i D. K. (1), z których wynikało, że stan zdrowia E. W. pod względem neurologicznym i psychiatrycznym nie uniemożliwiał jej w w/w okresie podejmowania działań procesowych. Opinie powyższe były spójne, logiczne i odpowiadały na zadane w tezie dowodowej pytania, a zatem wiarygodne.

Jeżeli chodzi o wyjaśnienia E. W. to Sąd Okręgowy dał im wiarę w części, w jakiej korelowały one z pozostałym materiałem dowodowym i nie zostały zaprzeczone przez inne dowody złożone przez stronę przeciwną. Odmówił natomiast wiarygodności w zakresie twierdzeń, że zawarte w porozumieniach remontowych zrzeczenie się roszczeń dotyczyło jedynie sytuacji gdy to z winy najemcy doszłoby do wypowiedzenia umowy najmu. Okoliczność tego rodzaju w żaden bowiem sposób nie wynikała z treści jednoznacznych porozumień remontowych z 2002 r. Wręcz przeciwnie, wskazano w nich, że z uwagi na to, że te nakłady są ponoszone w związku z indywidualnymi, funkcjonalnymi

potrzebami najemcy to najemca zrzeka się wszelkich roszczeń wobec wynajmującego. Sąd I instancji wyraził stanowisko, że wykładnia postanowień porozumienia dokonywana przez E. W. pomija rzeczywistą treść uzgodnień dokonanych pomiędzy stronami i stworzona została jedynie na potrzeby niniejszego procesu.

Jeżeli chodzi z kolei o wartość nakładów poniesionych przez E. W. na remont oraz modernizację lokalu użytkowego przy ul. (...) w W. to jako podstawę poczynionych w tym zakresie ustaleń faktycznych Sąd Okręgowy wskazał opinie (główną i uzupełniającą) biegłego sądowego z zakresu budownictwa T. M. (1), która w jego ocenie była rzetelna i przejrzysta. Zawierała szczegółowe, gruntowne wyliczenia wraz z ich uzasadnieniem. Biegły w sposób wyczerpujący odniósł się do wszystkich zarzutów zgłoszonych do opinii i odpowiedział na pytania pozwanego w sporządzonych opiniach uzupełniających. Dlatego też został oddalony wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego sądowego z zakresu budownictwa. Tym niemniej jednak ze względu na treść porozumień remontowych, w których najemca zrzekł się nakładów, ustalenie ich wartości przez biegłego nie mogło wpłynąć na rozstrzygnięcie sprawy.

Przechodząc do oceny prawnej roszczeń E. W. o zwrotu równowartości nierozliczonych nakładów poniesionych na lokal przy ul. (...) w W. w kwocie 326 988,61 zł Sąd Okręgowy uznał, iż nie zasługują one na uwzględnienie z dwóch powodów. Po pierwsze E. W. zrzekła się tych roszczeń w porozumieniach remontowych zawartych z (...) W., po drugie uległy one przedawnieniu.

Za okoliczność bezsporną uznał, że nakłady, których zwrotu równowartości domagała się E. W. zostały dokonane w ramach porozumień remontowych z 2002 r.. Zgodnie z art. 676 k.c. najemczynie mogła żądać zwrotu ich wartości o ile strony umowy najmu nie postanowiły inaczej, z uwagi na dyspozytywny charakter tego przepisu.

Zgodnie z zawartą przez E. W. i Zarząd (...) Gminy (...) umową najmu z dnia 9 X 1996 r. najemca za zgodą wynajmującego wyrażoną na piśmie mógł dokonać istotnych ulepszeń lokalu (§ 15 ust. 2). W przypadku rozwiązania umowy najmu przez wynajmującego z przyczyn nie leżących po stronie najemcy, najemca mógł żądać zwrotu nakładów poniesionych na modernizację lokalu, według ich stanu i cen z daty zwrotu (§ 15 ust. 4 Umowy).

Z ustalonego stanu faktycznego wynika, że przy objęciu lokalu w najem przez E. W. w 1996 r. stan techniczny tego lokalu określony w protokole zdawczo – odbiorczym był dobry. Zgodnie z protokołem zdawczo – odbiorczym lokalu z dnia 19 II 2010 r., w którym najemca oddał lokal wynajmującemu niektóre elementy były w stanie dostatecznym, a niektóre w stanie dobrym.

W dacie zawarcia umowy najmu w lokalu użytkowym przy ul. (...) w W. miał być prowadzony sklep wielobranżowy. Zmiana przeznaczenia lokalu, rodzaju i branży prowadzonej w nim działalności wymagała pisemnej zgody Zarządu (...) Gminy (...) (§ 1 ust 3 i 4 Umowy). W dniu 12 X 2001 r. strony umowy zawarły aneks ustalając, że w lokalu będzie prowadzony sklep wielobranżowy i gastronomia. W dniu 5 II 2002 r. porozumienie w sprawie realizacji remontu/modernizacji lokalu użytkowego przy ul. (...) w W. - adaptacji części lokalu na gastronomię, a w dniu 26 IV 2002 r. porozumienie dotyczące realizacji przez najemców II etapu prac remontowo – budowlanych, polegających w szczególności na budowie instalacji gazowej wewnętrznej.

Zgodnie z treścią pierwszego porozumienia najemcy przyznali, że wszelkie prace nimi objęte zostały wykonane na własny koszt i we własnym zakresie oraz, że zostały przeprowadzone w celu dostosowania lokalu do indywidualnych, funkcjonalnych potrzeb najemcy, zaś najemca oświadczył, że z tego tytułu zrzeka się wszelkich roszczeń wobec wynajmującego. W porozumieniu z kwietnia 2002 r. najemca również zawarł oświadczenie o zrzeczeniu się wszelkich roszczeń o zwrot nakładów poniesionych na prace remontowo-budowlane, tj. budowę instalacji gazowej wewnętrznej.

Wskazana treść porozumień remontowych zmieniła § 15 umowy najmu (najemca zrzekł się roszczeń z tytułu tych konkretnych prac), a tym samym odmiennie uregulowano kwestię wzajemnych rozliczeń niż wynika to z art. 676 k.c.

Najemca czynił nakłady na lokal za zgodą wynajmującego na własny koszt i na własny użytek w związku z tym, że zdecydował się na częściową zmianę w zakresie prowadzonej w nim działalności. W świetle treści porozumień

remontowych nie można jednak przyjąć, że wynajmujący jest zobowiązany do zwrotu wartości tych nakładów. Zgoda Burmistrza na zmianę sposobu użytkowania części lokalu oznaczała jedynie tyle, że potwierdził on, iż zmiana sposobu użytkowania części sklepu nie pogorszy warunków eksploatacji budynku biurowo-usługowego. Zgoda ta w żaden sposób nie oznaczała, że najemcy mieli prawo domagania się zwrotu równowartości nakładów poniesionych z tego tytułu.

Wobec zawarcia porozumień remontowych z 2002 r. § 15 ust 4 umowy najmu mógłby znaleźć zastosowanie jedynie do innych nakładów modernizacyjnych poniesionych przez E. W., na które (...) W. wyraziło zgodę. Takie nakłady nie były jednak przedmiotem niniejszego postępowania.

Sąd Okręgowy nie uwzględnił interpretacji porozumień remontowych zaprezentowanej przez E. W., zgodnie z którą zrzeczenie się przez nią roszczeń o zwrot nakładów byłoby skuteczne tylko wówczas jeżeli doszłoby do wypowiedzenia umowy najmu z przyczyn leżących po jej stronie. Natomiast w przypadku jeśli wypowiedzenie miało nastąpić z przyczyn nie leżących po stronie najemcy to zrzeczenie to nie miało zastosowania. Podniesione zostało, że taka treść nie wynika z oświadczeń woli zawartych w porozumieniach remontowych.

Z uwagi na charakter prac modernizacyjnych, mających na celu dostosowanie lokalu do indywidualnych, funkcjonalnych potrzeb najemcy, najemca zrzekł się wszelkich roszczeń wobec wynajmującego. W żadnej części tych porozumień nie wskazano, że zrzeczenie to ma zastosowanie jedynie do sytuacji gdy wypowiedzenie nastąpi z przyczyn leżących po stronie najemcy. Treść porozumień jest jednoznaczna. E. W. zdecydował się na częściową zmianę branży, tj. obok prowadzenia sklepu rozpoczęła także prowadzenie branży gastronomicznej (restauracja). (...) W. wyrażając zaś zgodę na taką zmianę musiało uwzględnić to, że ewentualnie w przyszłości potencjalny inny najemca nie będzie prowadził tego rodzaju działalności, a zatem, że nakłady poniesione przez E. W. w żaden sposób jemu jako właścicielowi lokalu się nie przydadzą.

W ocenie sądu I instancji za odmienną interpretacją porozumień nie przemawiał również fakt, że (...) W. zwróciło E. W. część poniesionych nakładów. Z treści pism wynajmującego wynika, że najemczynie zwrócono te nakłady, które zwiększały wartość lokalu na dzień jego zwrotu tj. posadzki z płytek, posadzki z desek, glazury w łazienkach, stolarki drzwiowej wew. i zew., ślusarki – drzwi antywłamaniowe, witryny aluminiowe, okna drewniane, pochylnię, roboty elektryczne, część robót sanitarnych i ostatecznie za prace przy instalacji wentylacyjnej. Kwoty te zaliczono na poczet zadłużenia lokalu. Wymienione nakłady mogłyby być wykorzystane przez innego najemcę (niezależnie od rodzaju prowadzonej działalności) czy nawet przez właściciela lokalu. Stanowiły wartość, która mogła służyć każdemu potencjalnemu najemcy lokalu, a przez to wynajmujący mógł dzięki nim uzyskać wyższy czynsz od przyszłych najemców. Były to zatem rzeczywiście prace, co do których mimo, że E. W. zrzekła się roszczeń, (...) W. mogło zdecydować się na zwrot ich równowartości. W świetle zrzeczenia się roszczeń z tytułu tych nakładów nie miało jednak takiego obowiązku.

Ponadto analizując zakres prac i nakładów, których równowartości nie zwrócono E. W. sąd I instancji zwracał uwagę, że takie prace jak malowanie, przecieranie tynków i gruntowanie czy konserwacja stolarki – należały do bieżących obowiązków najemcy zgodnie z § 7 umowy najmu. Na mocy tego zapisu umowy najemca zobowiązany był do wykonywania na własny koszt i we własnym zakresie napraw lokalu i jego wyposażenia, w tym m.in. odnawiania lokalu w okresach gwarantujących utrzymanie w należytej czystości, malowania całego lokalu i napraw tynków, malowania okien i drzwi itp. Po zakończeniu umowy najmu musiałby oddać lokal w stanie niepogorszonym, a z treści protokołu z sierpnia 1996 r. wynikało, że w tym zakresie stan lokalu był dobry. Podobnie stan lokalu był dobry przy jego zwrocie. Nie można zatem przyjąć, że E. W. mogła żądać zwrotu nakładów na w/w prace, skoro obowiązek ich wykonywania przez nią wynikał z § 7 umowy. Jako kolejny argument przesadzający o oddaleniu roszczenia sąd I instancji wskazywał na to, że nie można utożsamiać wartości ulepszeń z wydatkami poniesionymi na ich dokonanie. Stąd prace przygotowawcze do wykonania innych prac (np. czynności przygotowawcze do prac tynkarskich, stolarskich i podłogowych, czy też malowanie ścian) nie mogły być utożsamiane z ulepszeniami na rzecz najętą. Nie było także podstaw do zwrotu E. W. równowartości nakładów związanych z elewacją budynku, ponieważ

nie wykazała ona, że (...) W. wyrażało zgodę na ich przeprowadzenie, a dokumenty techniczne nie wspominają o tego rodzaju pracach.

Dodatkowo podniesione zostało również, iż E. W. nie wykazała by była uprawniona do dochodzenia roszczeń o zwrot nakładów w całości. Nakłady powyższe poczyniła przecież wraz z drugim najemcą S. O.. Brak było zaś dowodu, że S. O. w jakikolwiek sposób przeniosła na nią roszczenia z tytułu rozliczenia w/w nakładów.

Za niewiarygodne zostały uznane ponadto twierdzenia E. W., że (...) W. nigdy nie przedstawiło jej sposobu rozliczenia nakładów, tak jak uczyniło to w piśmie dołączonym do odpowiedzi na pozew. W piśmie z dnia 8 VI 2010 r. wyjaśniono bowiem, które pozycje z przedstawionych przez nią zostały uznane. Z zeznań świadków wynikało, że E. W. miała możliwość zapoznania się ze zweryfikowanymi kosztorysami w ZGN.

Niezależnie od powyższego sąd I instancji przyjął, że nawet gdyby roszczenie o zwrot nakładów poczynionych na wynajmowany lokal okazało się zasadne, to nie sposób byłoby je uwzględnić z uwagi na podniesiony przez (...) W. zarzut przedawnienia. Zgodnie bowiem z art. 677 k.c. roszczenia najemcy przeciwko wynajmującemu o zwrot nakładów na rzecz albo o zwrot nadpłaconego czynszu przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. E. W. zdała lokal przy ul. (...) w W. wynajmującemu w dniu 19 II 2010 r., a zatem roczny termin o jakim mowa w przywołanym przepisie upłynął z dniem 19 II 2011 r., zaś pozew w niniejszej sprawie został wniesiony 21 XI 2011 r., a więc 9 miesięcy po dacie zwrotu rzeczy.

Sąd Okręgowy uznał, iż brak było ponadto podstaw do nie uwzględnienia zgłoszonego przez wynajmującego zarzutu przedawnienia w oparciu o art. 5 k.c. na co powoływała się najemczyni. Wbrew bowiem twierdzeniom E. W. z materiału dowodowego sprawy nie wynikało, aby jej stan zdrowia w okresie od daty wypowiedzenia umowy najmu lokalu przy ul. (...) do dnia 21 XI 2011 r. wyłączał możliwość skutecznego wniesienia pozwu. Potwierdzają to także czynności podejmowane przez E. W. w rzeczonym okresie. Już od lipca 2009 r. inicjowała ona działania mające na celu ustalenie możliwości zwrotu nakładów. Zleciła sporządzenie kalkulacji T. K.(...), mimo, że najem miał trwać do 31 VIII 2009 r.. Ponowne kalkulacje nakładów na żądanie ZGN zostały przez nią przedłożone w listopadzie 2009 r.. Następnie E. W. czekała na informację z miasta st. W. dotyczącą zwrotu równowartości nakładów, którą uzyskała w piśmie z dnia 12 V 2010 r. i 8 VI 2010 r.. Od tej pory miała pełną wiedzę na temat uznanych przez wynajmującego nakładów, a tym samym możliwość podjęcia do dnia 19 II 2011 r. czynności skutkującym ewentualnym przerwaniem biegu przedawnienia.

Sąd Okręgowy podkreślał, iż od dnia otrzymania wypowiedzenia umowy najmu do dnia wytoczenia powództwa o zwrot nakładów E. W. cały czas prowadziła działalność gospodarczą, dokonała remontu drugiego lokalu przy ul. (...), spotykała się z przedstawicielami (...) W.. Podejmowane przez nią działania wskazują, że w istocie miała ona możliwość wniesienia pozwu przed upływem terminu przedawnienia. Okoliczność, że liczyła na ugodowe zakończenie sporu i że ewentualnie czuła lęk przed występowaniem przed sądem nie uzasadniały przyjęcia, że doszło do zawieszenia biegu przedawnienia. Stan zdrowia powódki, w świetle zebranego materiału dowodowego, nie można było uznać za „siłę wyższą” w rozumieniu art.121 pkt 4 k.c..

Również ewentualny brak rozliczenia się wynajmującego z poczynionych nakładów nie uzasadniał przyjęcia, że najemczyni nie mogła wystąpić do sądu. Nie zasługiwały na uwzględnienie jej twierdzenia o braku na ten cel środków finansowych, gdyż E. W. mogła złożyć wniosek o zwolnienie od kosztów sądowych, tak jak uczyniła to w niniejszym postępowaniu.

Sąd Okręgowy nie zgodził się również z twierdzeniami E. W., iż (...) W. celowo przedłużało negocjacje i wymagało przedłożenia przez nią dodatkowych dokumentów. Już bowiem w piśmie z dnia 14 IX 2009 r. wynajmujący wskazał najemczyni jakie winna przedłożyć kosztorysy, co ta uczyniła w listopadzie 2009 r.. Lokal został zwrócony 19 II 2010 r. i od tego dnia zaczął biec termin przedawnienia roszczeń. Fakt, że (...) W. do dnia 19 II 2010 r. nie zweryfikowało kosztorysów nie miał w ogóle wpływu na bieg przedawnienia, gdyż termin ten do czasu zwrotu lokalu nie zaczął biec. Jak już podniesione zostało (...) W. przedstawiło swoje stanowisko co do możliwości zwrotu równowartości nakładów w pismach z maja i czerwca 2010 r., a tym samym nie było przeszkód by E. W. w terminie do 19 II 2011 r. wystąpiła z pozwem. Nie ma również znaczenia, że w późniejszym czasie (...) W. częściowo pozytywnie zweryfikował kosztorys

dotyczący instalacji wentylacji mechanicznej (26 XI 2010 r.) . Nie oznacza to bowiem, że (...) W. uznało roszczenie w zakresie zwrotu równowartości tych nakładów, które nie zostały uwzględnione tym pismem. Nie doszło tym samym do przerwania biegu przedawnienia, pozostałych nieuwzględnionych nakładów.

Zdaniem sądu I instancji to zaniebdania E. W. , a nie celowe działania (...) W. doprowadziły do przedawnienia się roszczenia o zwrot nakładów. Skorzystanie z zarzutu przedawnienia roszczenia majątkowego, może być uznane za sprzeczne z zasadami współzycia społecznego (art. 5 k.c.) jedynie w wyjątkowych okolicznościach, a istnienia takich w przedmiotowej sprawie E. W. nie wykazała.

Odnośnie oddalenia żądania E. W. zapłaty odszkodowania w kwocie

370 851,04 zł z tytułu bezpodstawnego wypowiedzenia umowy najmu z dnia 9 X 1996 r. Sąd Okręgowy miał na względzie, że umowa ta została zawarta na czas nieokreślony z miesięcznym czynszem, zatem zgodnie z art. 688 k.c. i § 13 ust. 2 umowy każdej ze stron przysługiwało prawo do wypowiedzenia umowy z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia.

Skorzystanie przez (...) W. z powyższego uprawnienia nie może zatem być oceniane w okolicznościach niniejszej sprawy jako czyn niedozwolony czy też sprzeczny z zasadami współzycia społecznego. Okoliczność, że od czasu zdania lokalu przy ul. (...) w W. przez E. W. nie jest on wykorzystywany, nie przesądza samo w sobie o tym, że wynajmujący może być pociągane do odpowiedzialności odszkodowawczej wobec byłego najemcy. Konsekwencją zawarcia umowy najmu na czas nieokreślony jest dopuszczalność jej rozwiązania za wypowiedzeniem z 3 miesięcznym. (...) W. jako właściciel lokalu miało pełne prawo decydowania czy lokal ten nadal będzie oddany w najem czy też nie. Prawo własności jest bowiem prawem silniejszym niż prawo najmu, a właścicielowi przysługuje pełne prawo do dysponowania jego własnością.

Sąd Okręgowy nie zgodził się z zarzutem E. W. , iż przyczyna wypowiedzenia umowy najmu była pozorna. Po pierwsze podniósł, że pismo z dnia 22 V 2009 r. w ogóle nie zawierało przyczyny wypowiedzenia umowy najmu i nie musiało jej zawierać.

Po drugie z pisma Burmistrza D. Ś. (...) W. z 14 V 2014 r. wynikało, że podstawą podjęcia przez zarząd dzielnicy uchwały o wypowiedzeniu umowy jak i samego wypowiedzenia było to, że lokal wynajmowany E. W. planowano przeznaczyć na siedzibę Delegatury Biura Administracji i Spraw Obywatelskich dla D. Ś.. Z dniem 8 IV 2010 r. lokal został formalnie przyłączony do pozostałej powierzchni budynku wykorzystywanej na biura i w sierpniu 2010 r. sporządzono projekt koncepcyjny zakładający rozbudowę budynku i jego pełną adaptację dla potrzeb Wydziału. W związku z trudną sytuacją finansową projekt został czasowo zawieszony. W związku z powyższym nie sposób przyjąć, że nie było podstaw do wypowiedzenia umowy najmu lokalu przy ul. (...) w W., skoro właściciel lokalu zamierzał wykorzystać go na własne cele. Niezależnie od powyższego sąd I instancji wyjaśniał, iż brak było jakichkolwiek podstaw aby przyjąć, iż wypowiedzenie przez (...) W. umowy najmu było pozorną czynnością prawną w rozumieniu art. 83 k.c.. Przedmiotowe wypowiedzenie nie zostało złożone przez (...) W. dla pozorów, ani E. W. nie wyrażała na to zgody.

Zdaniem sądu I instancji E.W. nie wykazała również wysokości dochodzonego odszkodowania. Złożone przez nią wnioski dowodowe nie zmierzały do udowodnienia wysokości rzekomej szkody związanej z wypowiedzeniem umowy najmu, w szczególności wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego ds. księgowości i rachunkowości, ze względu na niewłaściwie zakreśloną tezę dla biegłego, został oddalony .

E. W. obliczyła wysokość należnego jej zdaniem odszkodowania jako iloraz średniej wartości miesięcznej dochodów uzyskiwanych przez nią w latach 2007 i 2008 r. (twierdziła, że nie można liczyć wartości z pierwszej połowy 2009 r. gdyż wówczas przeprowadzała remont) oraz liczby miesięcy z okresu od czerwca 2009 r. do 30 września 2011 r. Do tego też sprowadzała się teza zakreślona przez nią biegłemu. Nie można było natomiast zakładać z uwagi na uwarunkowania rynkowe, że potencjalne dochody uzyskiwane w latach 2009 i 2011 r. gdyby wypowiedzenia nie dokonano, byłyby takie same jak dochody uzyskiwane przez najemczynię w latach 2007 - 2008. Inne są bowiem uwarunkowania rynkowe, różne czynniki ekonomiczne wpływają na wysokość zysków danego przedsiębiorcy. Domagając się w/w odszkodowania E. W. nie odliczyła nawet od żądanej kwoty tych dochodów, które uzyskała prowadząc działalność w

lokalu przy ul. (...), a następnie przy ul. (...) w W. za czas za jaki domagała się odszkodowania. Nie wiadomo było także dlaczego domagała się odszkodowania za okres od 1 VI 2009 r., skoro umowa najmu trwała do 31 VIII 2009 r. Poza tym z jej wyjaśnień wynikało, że prowadziła działalność gospodarczą w lokalu przy ul. (...) (sklep) praktycznie do dnia oddania tego lokalu w lutym 2010 r., i po 3 dniach rozpoczęła działalność przy ul. (...).

Podkreślone również zostało, że (...) W. pozwoliło E. W. korzystać z lokalu przy ul. (...) również po okresie wypowiedzenia licząc należności tak jakby strony nadal wiązała umowa najmu tj. bez podwyższenia stawki do 150%.

Sąd Okręgowy nie znalazł również podstaw do przyjęcia rozwiązania takiego jak Sąd Najwyższy we wskazywanym przez E. W. wyroku z dnia 12 I 2012 r. wydanym w sprawie II CSK 274/11 podnosząc, że w przywołanym orzeczeniu rozstrzygano sprawę skuteczności wypowiedzenia umowy dzierżawy ale zawartej na czas określony. Wypowiedzenie tego rodzaju stosunków prawnych jest zaś dopuszczalne w przeciwieństwie do umów zawartych na czas nieokreślony tylko wyjątkowo.

Nie podzielone zostały również twierdzenia E. W., że brak zwrotu nakładów na lokal przy ul. (...) uniemożliwił jej prowadzenie działalności na ul. (...). E. W. zrzekła się bowiem roszczeń o zwrot tych nakładów. Niezależnie od powyższego w niespełna 3 dni po opuszczeniu tego lokalu rozpoczęła działalność przy ul. (...).

Z uwagi na sytuację ekonomiczną E. W. oraz fakt, że do zaprzestania kontynuacji działalności gospodarczej przez nią doszło wskutek wypowiedzenia przez (...) W. umów najmu najpierw lokalu przy ul. (...), następnie przy ul. (...) w W., Sąd Okręgowy na podstawie art. 102 k.p.c. odstąpił od obciążania jej kosztami procesu poniesionymi przez przeciwnika. Miał także na uwadze, że E. W., po zlicytowaniu jej mieszkania w drodze egzekucji, mieszka w lokalu socjalnym, jest osobą bezrobotną, dodatkowo boryka się z problemami zdrowotnymi.

#### ***Oddalenie roszczeń (...) W. skierowanych przeciwko E. W. o zapłatę kwoty:***

- 68 209,45 zł tytułem czynszu za lokal użytkowy nr (...) przy ul. (...) w W. za okres od 1 XI 2009 r. do 15 IX 2011 r. (sprawa IX GC 623/12),

- 60 172,35 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu przy (...) 3/5 za okres od 16 IX 2009 r. do 31 XII 2012 r. (sprawa IX GC 1285/15),

- 15 737,13 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu przy ul. (...) za okres od 1 IX 2009 r. do 31 X 2011 r. (sprawa IX GC 795/12).

sąd I instancji uzasadniał z kolei nie wykazaniem przez (...) W. ich wysokości.

Odnośnie kwoty dotyczącej czynszu za lokal przy ul. (...) podniesione zostało, że przedstawione do poszczególnych spraw gospodarczych kartoteki stanu konta tego lokalu, jak również złożona do niniejszej sprawy były niezrozumiałe i nieczytelne. Podobnie jak faktury, a następnie faktury korygujące dotyczące tych opłat, których prawidłowości nie można było sprawdzić, w szczególności, że (...)W. cofnęło wnioski o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego ds. księgowości.

W zakresie roszczeń dotyczących wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z lokali użytkowych Sąd Okręgowy miał na uwadze, iż (...) W. nie wyjaśniło przyczyn, dla których dochodziło wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu przy ul. (...) do dnia 31 X 2011 r., chociaż E. W. opuściła ten lokal już w dniu 19 II 2010 r. Podobnie jeżeli chodzi o lokal przy ul. (...), za bezumowne użytkowanie którego (...) W. dochodziło wynagrodzenia za okres do dnia 31 XII 2012 r., chociaż protokolarne przekazanie tej nieruchomości nastąpiło w dniu 31 V 2012 r. .

Wbrew natomiast stanowisku (...) W. E. W. w toku procesu kwestionowała wysokość dochodzonych od niej należności. Podnosiła, że nie otrzymała faktur, a po ich złożeniu kwestionowała je i nadal podnosiła, że miasto nie wykazało wysokości jej zadłużenia.

Niezależnie od powyższego sąd I instancji miał na uwadze, że E. W. na lokal przy (...) 3/5 w W. również poniosła nakłady, które jak wynikało z pisma z dnia 29 IX 2011 r. ZGN (...) uznało co do kwotę 49 690,06 zł, jednak rozliczyło jedynie 25 548,72 zł z uwagi na § 12a ust. 1 i 2 oraz § 23 ust. 3 zarządzenia nr (...) Prezydenta (...) W. z 14 VII 2009 r.. (...) W. nie wykazało czy dalsza kwota (różnica pomiędzy kwotą 49 690,06 zł a 25 548,72 zł) została w jakikolwiek sposób rozliczona i zaliczona na poczet długu E. W..

Zakładając ponadto, że E. W. nie kwestionowała wysokości wskazywanego przez (...) W. zadłużenia to i tak w ocenie sądu I instancji wysuwane przeciwko niej roszczenia zasługiwały na oddalenie z uwagi na ich sprzeczność z art. 5 k.c.

W odniesieniu do lokalu przy ul. (...) nie można bowiem było pominąć okoliczności, że E. W. musiała opuścić przedmiotowy lokal ze względu na chęć wykorzystania go przez wynajmującego na swoje potrzeby. Gdyby nie to wypowiedzenie E. W. dalej kontynuowałaby swoją działalność w tym miejscu. Tymczasem od dnia opuszczenia przez nią lokalu stoi on pusty, nikt go nie wykorzystuje, a nakłady które najemczynie poniosła niszczeją. Choć brak jest podstaw do żądania zwrotu wartości tych nakładów od miasta st. W., to E. W. zasadnie może czuć, że cały nakład jej pracy na ten lokal został zniweczony. Fakt, że nikt z tego lokalu nie korzysta dodatkowo może wzmacniać u niej poczucie pokrzywdzenia i niesprawiedliwości w związku z dokonaniem wypowiedzeniem.

Jako kolejny argument za zastosowaniem art. 5 k.c. Sąd Okręgowy przywołał okoliczność, że chociaż (...) W. zaliczyło dobrowolnie na poczet zadłużenia E. W. część wartości poczynionych przez nią nakładów na lokal przy ul. (...), to jak wynikało z opinii biegłego z zakresu budownictwa T. M. (1), wskazane w protokole zdawczo-odbiorczym zużycie techniczne lokalu zostało znacznie zawyżone, zważywszy na to, że obiekt był eksploatowany jedynie 8 lat po przeprowadzonej modernizacji. Zdaniem sądu I instancji przemawiało to za tym, że (...)W. domagając się należności za lokal od E. W. naruszyło zasadę lojalności.

Odnośnie zadłużenia za lokal przy ul. (...) podniesione zostało, że po odzyskaniu tego lokalu od E. W., (...) W. wynajęło go kolejnemu najemcy za wyższą stawkę czynszu. Oznacza to, że nowy najemca korzysta z prac, które wykonała E. W., a (...) W., z tego tytułu uzyskuje dodatkowy dochód, pomimo, że samo nie rozliczyło się z poprzednią najemczynią w pełni nawet z uznanych przez niego nakładów.

Reasumując sąd I instancji stwierdził, że z uwagi na fakt, iż E. W. podejmując się prowadzenia działalności w kolejnym lokalu, ponownie wykonała remont, z których to nakładów na lokal (...) W. nie rozliczyło się w pełni oraz fakt, że w żaden sposób nie wykorzystano zwolnionego lokalu na ul (...), a także mając na uwadze, że w wyniku nakładów poniesionych przez E. W. na lokal przy ul. (...) W. uzyskuje za niego wyższy czynsz, istniały podstawy do zastosowania w niniejszej sprawie art. 5 k.c. i oddalenia tym samym powództwa o zapłatę czynszu i wynagrodzenia za bezumownie zajmowane lokale.

Z uwagi na oddalenie powództwa na tej podstawie prawnej Sąd Okręgowy nie obciążył (...) W. kosztami procesu poniesionymi przez E. W. w związku z dochodzonymi od niej roszczeniami.

Wyrok powyższy zaskarżyła zarówno E. W. jak i (...) W..

Apelacja E. W. dotyczyła rozstrzygnięcia oddalającego jej roszczenia i zawierała następujące zarzuty:

- naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 5 k.c. poprzez błędne uznanie, iż nie zaszyły okoliczności określone w ostatnim z w/w przepisów, które uzasadniałyby nieuwzględnienie zarzutu przedawnienia roszczeń E. W. o zwrot nakładów, podczas gdy podniesienie tego zarzutu przez (...) W. pozostaje w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego, w szczególności z zasadą sprawiedliwości społecznej, uczciwości i lojalności kupieckiej, pewności obrotu i zaufania w obrocie gospodarczym,

- naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędne uznanie, że: stan zdrowia E. W. w okresie od daty zwrotu lokalu przy ul. (...) do 21 XI 2011 r. nie wyłączał możliwości skutecznego wniesienia pozwu; treść porozumień remontowych z 2002 r. zmieniała treść § 15 ust 4 umowy najmu lokalu przy ul. (...) z 9 X 1996 r.; E. W. zrzekła się roszczeń o zwrot nakładów



dokonanych na podstawie porozumień z 2002 r; (...) W. nie przedłużało celowo negocjacji z E. W. by doprowadzić do upływu terminu przedawnienia roszczeń o zwrot nakładów poczynionych na lokal przy ul. (...),

- naruszenia art. 233§ 1 k.p.c. poprzez bezpodstawne i błędne uznanie, że nakłady objęte porozumieniami z 2002 r. są jedynie nakładami na indywidualne potrzeby najemcy, co pozostawało w sprzeczności z ustaleniem, że nakłady objęte tymi porozumieniami są nakładami modernizującymi i mieszczą się w regulacji wskazanej w § 15 ust 4 umowy najmu z 1996 r. ,

- naruszenia art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie , podczas gdy zgłoszenie przez (...) W. zarzutu przedawnienia stanowi nadużycie prawa podmiotowego , jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego – zasadą sprawiedliwości społecznej, uczciwości i lojalności kupieckiej , pewności obrotu i zaufania w obrocie gospodarczym,

- naruszenia art. 65 § 1 i 2 k.c. poprzez błędne uznanie wbrew zgodnemu zamiarowi stron i celowi porozumień z 2002 r. i umowy najmu z 1996 r. , iż treść tychże porozumień zmieniła § 15 ust 4 umowy najmu , a także, że E. W. zrzekła się roszczeń o zwrot nakładów dokonanych na podstawie porozumień remontowych , podczas gdy zamiarem stron i celem tychże porozumień było jedynie zrzeczenie się przez E. W. roszczeń o zwrot nakładów w sytuacji rozwiązania umowy najmu z przyczyn leżących po jej stronie,

-naruszenia art. 58 § 2 i 3 k.c. poprzez błędne uznanie, że treść porozumień remontowych z 2002 r. zmieniła § 15 ust 4 umowy najmu , a także , że powódka zrzekła się roszczeń o zwrot nakładów dokonanych na podstawie tych porozumień, podczas gdy taka czynność prawna jako sprzeczna z zasadami współżycia społecznego byłaby czynnością nieważną,

- naruszenia art. 367 § 1 i 2 k.c. oraz 369 k.c. poprzez ich niezastosowanie i w konsekwencji błędne uznanie, że E. W. nie wykazała, że była uprawniona do dochodzenia roszczeń o zwrot nakładów w całości , albowiem nie wykazała by S. O. przeniosła na nią roszczenia z tytułu rozliczenia tych nakładów, chociaż E. W. jako wierzyciel solidarny , co wynika z umowy najmu , ma prawo wytoczenia powództwa samodzielnie,

- naruszenia art. 677 k.c. poprzez jego wadliwe zastosowanie, pomimo, że określony w nim termin przedawnienia dotyczy jedynie nakładów koniecznych , nie zaś nakładów modernizacyjnych,

- naruszenia art. 118 k.c. w brzmieniu przed zmianą dokonaną ustawą z 13 IV 2018 r. o zmianie ustawy Kodeks cywilny ..., poprzez niezastosowanie tego przepisu , z którego wynikało, że termin przedawnienia roszczeń E. W. wynosi 3 lata,

- naruszenia art. 415 k.c. i 417 § 1 k.c. poprzez błędne uznanie, iż E. W. nie została z winy (...) W. wyrządzona szkoda na skutek rozwiązania z nią umowy najmu lokalu przy ul. (...) , podczas gdy przyczyna podana w oświadczeniu o wypowiedzeniu umowy najmu była nieprawdziwa, a lokal do dnia dzisiejszego faktycznie pozostaje pusty i ulega stopniowej dewastacji.

Mając powyższe na uwadze E. W. wносиła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie w całości jej roszczeń o zwrot nakładów i odszkodowanie , ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w pkt I i przekazanie w tym zakresie sprawy do ponownego rozpoznania sądowni I instancji.

Apelacja (...) W. dotyczyła rozstrzygnięcia oddalającego jego roszczenia o zapłatę zaległego czynszu za lokal przy ul. (...) i wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez E. W. z lokali przy ul. (...). Zostały w niej zawarte następujące zarzuty:

- naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego sprawy , które powinno prowadzić do ustalenia, że (...) W. udowodniło wysokość dochodzonych roszczeń w sytuacji gdy wysokość roszczenia nie była kwestionowana przez E. W.,

- sprzeczności ustaleń faktycznych z materiałem dowodowym sprawy , polegającej na całkowitym pominięciu zapisów umów najmu lokali w zakresie wysokości odszkodowania jakie E. W. zobowiązana była zapłacić wynajmującemu w przypadku nie przekazania lokali w terminie 14 dni od ustania stosunku najmu,

- niewłaściwego zastosowania art. 5 k.c. poprzez przyjęcie, iż żądanie zapłaty od E. W. czynszu za lokal przy ul. (...) i wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu przy ul. (...) narusza zasady współżycia społecznego.

W związku z powyższym apelujący wnosił o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie zgłoszonych przez niego roszczeń w całości.

### **Sąd Apelacyjny zważył co następuje:**

Apelacja E. W. nie zasługiwała na uwzględnienie, aczkolwiek podniesiony w niej zarzut naruszenia przez sąd I instancji art. 65 § 1 i 2 k.c. , a także błędnych ustaleń faktycznych ( a nie naruszenia art. 233 § 1 k.c. ) , iż nakłady poczynione na lokal przy ul. (...) w W. na podstawie porozumień z dnia 5 II 2002 r. oraz 26 IV 2002 r. były jedynie nakładami na indywidualne potrzeby najemcy, uznać należało częściowo za zasadne.

Najważniejszą kwestią związaną z rozpoznaniem żądania zapłaty równowartości nakładów poniesionych na lokal przy ul. (...) było właśnie dokonanie prawidłowej wykładni postanowień porozumień remontowych jakie E. W. i S. O. zawarły z (...) W., z których literalnego brzmienia wynikało, że najemczynie zrzekły się wobec wynajmującego roszczeń o zwrot równowartości wykonanych na podstawie tych porozumień prac mających na celu dostosowania wynajmowanego lokalu do ich indywidualnych potrzeb . Sąd Okręgowy uznał, iż E. W. zrzekła się tym samym roszczeń o zwrot wszelkich nakładów, które zostały zrealizowane w ramach przedmiotowych porozumień, a które były przedmiotem wytoczonego przez nią w niniejszej sprawie powództwa. Apelująca zarzuciła sądowi I instancji naruszenie w tym względzie art. 65 § 2 k.c. poprzez nie uwzględnienie zgodnego zamiaru stron i celu zawartych porozumień , mających prowadzić do wniosku, że zrzeczenie się roszczeń miało odnieść skutek tylko w sytuacji rozwiązania umowy najmu lokalu z przyczyn leżących po stronie najemcy. Powoływała się także na zapis § 1 art. 65 k.c. podnosząc, iż zawarte w porozumieniach rentowych jej oświadczenie woli należało tłumaczyć zgodnie z okolicznościami sprawy oraz zasadami współżycia społecznego.

Przepis art. 65 § 2 k.c. w istocie stanowi, że „W umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu.”. Co nie oznacza bynajmniej przyzwolenia na interpretację postanowień umownych z całkowitym pominięciem ich literalnego brzmienia. Tym niemniej jednak przy wykładni oświadczenia woli należy - poza kontekstem językowym - brać również pod uwagę także okoliczności ich złożenia, czyli tzw. kontekst sytuacyjny , który obejmuje w szczególności przebieg negocjacji, dotychczasowe doświadczenie stron, ich status (wyrażający się, np. prowadzeniem działalności gospodarczej). Niezależnie od tego z art. 65 § 2 k.c. wynika nakaz kierowania się przy wykładni umowy jej celem. Nie jest konieczne, aby był to cel uzgodniony przez strony, wystarczy cel zamierzony przez jedną stronę, który jest wiadomy drugiej. Art. 65 § 2 k.c. dopuszcza nawet taką sytuację, w której właściwy sens umowy ustalony przy zastosowaniu wskazanych w nim dyrektyw będzie odbiegał od jej „jasnego” znaczenia w świetle reguł językowych ( wyrok SN z 5 III 2008 r. V CSK 418/07, również z 16 IX 2018 r. I CSK 668/17).

Mając powyższe na uwadze podnieść należy, że zapisy § 8 obu porozumień, a w szczególności pierwszego z nich z dnia 5 II 2002 r. oprócz oświadczenia najemcy o zrzeczeniu się roszczeń wyjaśniały także przyczyny takiej decyzji: „W związku z tym, iż prace objęte niniejszym porozumieniem , mają na celu dostosowanie lokalu do indywidualnych, funkcjonalnych potrzeb Najemcy, Najemca oświadcza, iż z tego tytułu zrzeka się wszelkich roszczeń wobec Wynajmującego” ( k 37) . Wskazywany powód złożenia oświadczenia o zrzeczeniu się roszczeń przemawiał zatem za taką interpretacją postanowienia § 8 porozumień, z której wynikałoby, że najemczynie zrzekły się wszelkich roszczeń o zwrot nakładów poczynionych w oparciu o porozumienia, w celu dostosowania lokalu do prowadzenia w nim nowej działalności gospodarczej tj. działalności gastronomicznej, których to nakładów nie można utożsamiać jednak z nakładami o jakich mowa w w § 15 ust 4 i 5 umowy najmu.

Należy bowiem odróżnić nakłady poniesione na modernizację lokalu według jego dotychczasowego przeznaczenia ( sklep) o jakich mowa jest w § 15 ust 4 umowy najmu z dnia 9 X 1996 r. od prac remontowo- modernizacyjnych , które jak sama strona powodowa tego sporu podnosiła „ były konieczne w celu zmiany sposobu użytkowania części lokalu użytkowego ze sklepu spożywczego na lokal gastronomiczny” , których zakres podyktowany był w dużym stopniu rygorystycznymi wymogami sanitarnymi dotyczącymi gastronomii ( k 1444 i 1445), których żadna ze stron umowy najmu by nie poniosła, gdyby lokal nadal był użytkowany w dotychczasowy sposób i których poczynienie w żadnym razie nie leżało w interesie wynajmującego, tylko najemcy. Prace te nie tyle skutkowały unowocześnieniem czy ulepszeniem lokalu co jego przebudową na inny lokal. Zmieniały jego funkcjonalność i przeznaczenie.

Zestawienie ust. 2, 4 i ust 5 § 15 umowy najmu z dnia 9 X 1996 r. prowadzi do wniosku, że przez nakłady modernizacyjne, których zwrotu mógł żądać najemca należało rozumieć nakłady rzecz najętą ulepszające tj. takie, które powiększały wartość majątkową jak i użytkową rzeczy w chwili jej zwrotu przez najemców ( patrz wyrok SN z 16 VI 2016 r. V CSK 655/15), co zresztą odpowiada pojęciu modernizacji czyli unowocześnienia, uwspółcześnienia produktu, trwałego ulepszenie obiektu budowlanego prowadzącego do zwiększenia jego wartości użytkowej, obejmującego prace związane z podnoszeniem walorów estetycznych i użytkowych budynku lub innego produktu, a więc z istoty rzeczy noszące cechy trwałości. Z § 15 ust 1 umowy najmu wynikało, że najemca jest obowiązany zwrócić rzecz najętą w stanie nie pogorszonym. Koszt przeprowadzenia w tym zakresie remontu lokalu obciążał jego osobę. Z mocy § 7 obciążały go także roboty mające na celu utrzymanie przedmiotu najmu w należywym stanie. Jedynych nakładów zwrotu których mógł się zatem domagać po zakończeniu umowy najmu to były nakłady ulepszające trwale lokal ponad stan, w jakim musiałby go zwrócić zgodnie z przywołanym § 15 ust 1 umowy.

W przypadku nakładów poczynionych na podstawie porozumień jakie strony zawarły w roku 2002 chodziło natomiast o prace dostosowujące lokal do indywidualnych , funkcjonalnych potrzeb najemcy, które nie wszystkie zgodnie z twierdzeniami samej E. W. ( konkretnie jej pełnomocnika) trwale podnosiły wartość lokalu ( k 1445). Jak wynikało także z ustnych wyjaśnień biegłego T. M. (1) objęte powództwem i jego opinią nakłady miały służyć uruchomieniu lokalu zgodnie z nowym przeznaczeniem, wynikającym z porozumień ( k 1569). Część tych prac odpowiadała pracom obciążającym najemcę z mocy § 7 umowy, część ulepszała cały lokal niezależnie od sposobu jego użytkowania, część służyła tylko i wyłącznie dostosowaniu lokalu na potrzeby prowadzenia w nim gastronomii.

W związku ze zmianą okoliczności jaka nastąpiła po zawarciu przez strony umowy polegającą na zmianie przeznaczenia przedmiotu najmu zaszła tym samym konieczność uregulowania kwestii rozliczenia nakładów mających na celu nie tyle modernizację dotychczasowego obiektu, co jego dostosowanie do nowego przeznaczenia, do nowego rodzaju działalności gospodarczej najemcy. Zakres tych nakładów niewątpliwie w pewnej części ale nie w całości pokrywał się z zakresem nakładów poniesionych na modernizację przedmiotu najmu, o jakich mowa w § 15 ust 4 umowy najmu. Jeszcze raz należy podkreślić, że nie doszło wyłącznie do unowocześnienia, ulepszenia dotychczasowych elementów lokalu , ale do powstania elementów nowych służących wyłącznie prowadzeniu w lokalu działalności gastronomicznej. Lokal został zmieniony pod względem funkcjonalnym.

Kwestia rozliczenia tych nakładów została uregulowana w porozumieniach remontowych z 2002 r. , których podstawą zawarcia wbrew twierdzeniom apelacji nie był § 15 ust 2 umowy najmu , tylko jej § 3 ust 1 i 2 w zw. z § 5 ust 1 lit c . Najemczynie zrzekły się roszczeń o zwrot nakładów objętych tymi porozumieniami mających na celu dostosowanie lokalu do indywidualnych, funkcjonalnych ich potrzeb, co jednak zdaniem Sądu Apelacyjnego nie oznacza wbrew stanowisku sądu I instancji i pozwanego oraz literalnemu brzmieniu porozumień, że zrzekły się zwrotu równowartości wszystkich dokonanych w oparciu o te porozumienia prac, a w szczególności roszczeń o zwrot nakładów poniesionych na modernizację lokalu tj. zwiększających trwale jego wartość i użyteczność, które nie służyły tylko i wyłącznie celom związanym z dostosowaniem lokalu do prowadzenia działalności restauracyjnej, ale podwyższały wartość i użyteczność lokalu niezależnie od rodzaju prowadzonej w nim działalności gospodarczej , a więc także wówczas gdyby był on wykorzystywany nadal zgodnie ze swoim pierwotnym przeznaczeniem. O tym, iż w taki właśnie sposób strony porozumień pojmowały złożone przez E. W. oświadczenie o zrzeczeniu się roszczenia świadczy w szczególności zachowanie się (...) W. po zgłoszeniu przez E. W. w stosunku do niego roszczeń o zwrot nakładów. Podzielić bowiem

należy stanowisko wyrażone w wyroku Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 30 IV 2019 r. wydanym w sprawie I ACa 427/18, że „Przy wykładni oświadczeń woli stron należy dążyć do nadania mu racjonalnego sensu zgodnego z celem jego złożenia i interesem stron. W tym celu konieczne jest uwzględnienie nie tylko treści oświadczeń ale także wszelkich innych okoliczności, w tym analiza okoliczności złożenia oświadczenia, ale także zachowanie stron już po jego złożeniu.”

Jak wynika ze stanu faktycznego sprawy po zakończeniu umowy najmu lokalu przy ul. (...) wynajmujący zwrócił najemczynie część poniesionych przez nią nakładów na ten lokal, które trwale podnosiły jego wartość i nie służyły tylko jej indywidualnym potrzebom polegającym na podjęciu działalności restauracyjnej, lecz mogły być wykorzystywane również przez każdego najemcę lokalu. Znamionym jest, na co zwracała uwagę apelująca, że do momentu złożenia odpowiedzi na pozew (...) W. nigdy nie powoływało się na zarzut zrzeczenia się przez najemczynie całości swoich roszczeń. Przypomnieć należy, że w piśmie z dnia 14 IX 2009 r. wynajmujący podnosił, że przedstawiona przez najemczynie kalkulacja nakładów poczynionych na wynajmowany lokal nie uwzględnia faktu, że część wykonanych robót nie podniosła trwale wartości lokalu oraz była wykonana na potrzeby własne najemcy (k 43). Podobnie w piśmie z 3 VIII 2010 r. (k 65). Zaś w pismach z dnia 12 V 2010 r. jak i z 8 VI 2010 r. (k 59 i 61) (...) W. uznało jedynie zwrot nakładów podnoszących trwale wartość lokalu nie powołując się przy tym w żadnej mierze na postanowienia umowy łączącej strony, tylko na „Jednolite zasady uznawania robót trwale podnoszących wartość lokalu poniesionych przez najemcę lokalu użytkowego w zakresie uzgodnionym z wynajmującym zakwalifikowanych do wymiany protokołem zdawczo- odbiorczym bądź protokołem typowania.” (k 62). Treść przywołanych pism potwierdza, że wynajmujący za zasadne uznał żądanie zwrotu nakładów, które trwale podwyższały wartość nieruchomości lokalowej i które nie służyły wyłącznie indywidualnym potrzebom najemczyń. Przykładowo jak zeznawała sama E. W. nie uznano kosztów postawienia ścianek działowych, na które jak twierdziła dostała zgodę burmistrza, żeby móc przekwalifikować lokal na lokal gastronomiczny (k 1158), nie zostały uwzględnione nakłady mające na celu przygotowanie kuchni w piwnicy czy poniesione na montaż żeliwnych oddzielaczy tłuszczu (kosztorys k 46). Nie uwzględnione zostały także prace mieszczące się w katalogu robót określonych w § 7 umowy takie chociażby jak polegające na przecieraniu istniejących tynków na suficie czy wymianie klamek. Co jest istotne, po otrzymaniu przez E. W. informacji o rodzaju robót, które zostały uwzględnione przez (...) W. na podstawie weryfikacji przedstawionych przez nią kosztorysów, najemczynie podważała jedynie nieuwzględnienie w wyliczeniach wynajmującego kosztów wymiany instalacji wentylacyjnej oraz zarzucała (...) W., że przy rozliczeniu poczynionych przez nią nakładów z zaległościami lokalowymi potrąciło również należne mu odsetki ustawowe z tytułu opóźnienia w spełnieniu przez najemczynie świadczenia (pismo z 13 VII 2010 r. k 63). W ocenie Sądu Apelacyjnego przemawia to za tym, że właśnie w taki sposób jaki przyjął w swoich wyliczeniach pozwany strony porozumień z 2002 r. rozumiały złożone przez najemczynie oświadczenia o zrzeczeniu się roszczeń. Podkreślić należy, że po uwzględnieniu przez (...) W. również nakładów polegających na wymianie instalacji wentylacyjnej, co miało miejsce w listopadzie 2010 r., E. W. aż do września 2011 r. nie zgłaszała w stosunku do (...) W. jakichkolwiek dalszych roszczeń z tytułu zwrotu nakładów poczynionych na lokal przy ul. (...). Roszczenia takie zgłosiła dopiero po wypowiedzeniu jej kolejnej umowy najmu, tym razem lokalu przy ul. (...). Znamienne w tym zakresie są twierdzenia Dyrektora ZGN zawarte w odpowiedzi na to wystąpienie najemczynie: „...wyrażam zdziwienie Pani wystąpieniem, bowiem z dotychczasowej korespondencji wynikało, że sprawa rozliczeń nakładów na remont przy ul. (...), po uznaniu dodatkowo nakładów na remont wentylacji mechanicznej, została zakończona i do chwili obecnej nie wnosila Pani żadnych zastrzeżeń w tej sprawie.” (k 74).

Dodatkowo podnieść należy, iż kwestionując wydana w niniejszej sprawie opinię biegłego z zakresu budownictwa T. M. (2) (...) W. wnioskowało o odrębne rozliczenie nakładów trwale podnoszących wartość lokalu użytkowego oraz mających na celu dostosowanie lokalu do indywidualnych, funkcjonalnych potrzeb najemcy (k 1377). Ostatecznie wносиło o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego celem obliczenia równowartości poniesionych przez najemczynie nakładów z wyłączeniem robót mających na celu bieżącą konserwację lokalu oraz odrębne rozliczenie nakładów mających na celu dostosowanie lokalu do indywidualnych, funkcjonalnych potrzeb powódki (k 1509).

Za powyższą interpretacją postanowień § 8 porozumień przemawiały także zasady logiki i doświadczenia życiowego, a nadto wskazywane w art. 65 § 1 k.c. zasady współżycia społecznego. Nie sposób jest bowiem przyjąć, aby najemczynie

zdecydowały się na bezzwrotne poczynienia nakładów o wartości kilkuset tysięcy złotych na lokal wynajmowany na podstawie umowy najmu, zawartej na czas nieokreślony z 3 miesięcznym okresem wypowiedzenia, a więc nakładów zamortyzowania których nie mogłyby być pewne wobec możliwości zakończenia umowy najmu w każdym praktycznie czasie, a które miały służyć nie tylko ich indywidualnym potrzebom związanym z podjęciem nowego rodzaju działalności ale potrzebom wszystkich kolejnych najemców lokalu jak i samego właściciela, innymi słowy które zwiększały wartość i użyteczność lokalu bez względu na sposób jego wykorzystania. Trudno jest natomiast mówić o naruszeniu przez (...) W. zasad uczciwości kupieckiej czy też zaufania, lojalności i bezpieczeństwa obrotu gospodarczego w sytuacji, w której nie obciążał go obowiązek zwrotu nakładów służących wyłącznie realizacji założonych przez najemczynię celów, a które nie mogłyby być wykorzystywane przez samego właściciela czy też każdego kolejnego najemcę tj. najemcę nie zainteresowanego prowadzeniem działalności gastronomicznej.

Reasumując dotychczasowe rozważania stwierdzić należy, że dokonana powyżej wykładnia postanowień zawartych przez strony porozumień, z zachowaniem reguł interpretacyjnych określonych w art. 65 § 1 i 2 k.c. prowadzi do wniosku, że wbrew w szczególności literalnemu brzmieniu § 8 drugiego porozumienia (z 26 IV 2002 r.) E. W. i S. O. rzekły się wobec (...) W. jedynie tych roszczeń, które dotyczyły nakładów poczynionych na lokal, służących wyłącznie realizacji ich indywidualnych potrzeb związanych z zamiarem podjęcia w nim działalności gastronomicznej. Zestawienie tak zinterpretowanych postanowień owych porozumień w połączeniu z zapisami § 15 ust 4 i 5 umowy prowadzi do wniosku, że porozumienia te częściowo zmodyfikowały jednak wymienione zapisy umowy, wyłączając z nakładów modernizacyjnych podlegających zwrotowi, mających charakter ulepszeń, nakłady służące tylko i wyłącznie adaptacji lokalu na lokal gastronomiczny.

W tych okolicznościach nie sposób było podzielić wykładni postanowień § 8 porozumień przedstawianej przez E. W. zarówno przed sądem I instancji jak i w apelacji, iż postanowienia te dotyczyły zrzeczenia się przez nią roszczeń o zwrot nakładów poniesionych na adaptację lokalu do nowych celów wyłącznie w sytuacji, w której do rozwiązania umowy doszłoby na skutek jej wypowiedzenia z przyczyn leżących po stronie najemcy. Należy mieć na uwadze, iż w umowie najmu z 9 X 1996 r. strony potrafiły różnicować sposób rozliczenia nakładów na lokal w zależności od przyczyny wypowiedzenia umowy, a de facto strony za to wypowiedzenie odpowiedzialnej (w § 15 ust 4 i 5). W porozumieniach z roku 2002 takiego rozróżnienia nie ma, a zatem trudno jest przyjąć, iż zrzeczenie się roszczeń o zwrot nakładów miałoby dotyczyć tylko sytuacji, gdyby do ustania stosunku najmu doszło z przyczyn obciążających najemcę.

Za nielogiczne uznać należało wyjaśnienia, iż zawarcie porozumień remontowych miało na celu zabezpieczenie interesu najemcy, tak aby w przypadku rozwiązania umowy najmu przez wynajmującego miało zastosowanie postanowienie § 15 ust 4 umowy tj. aby przysługiwało mu prawo żądania zwrotu poniesionych nakładów. Interes ten był już bowiem zabezpieczony w/w postanowieniem umownym. Poza tym porozumienia zawarte zostały w wyniku obowiązku wynikającego z przywołanych już zapisów § 3 ust 1 umowy najmu, zaś poczynione w oparciu o nie nakłady jak sama strona ich dochodząca twierdziła, nie były tylko nakładami modernizacyjnymi tj. trwale podnoszącymi wartość lokalu. Zrzeczenie się roszczeń nie mogło dlatego też dotyczyć wprost nakładów o jakich mowa w § 15 ust 5 umowy najmu, ponieważ obejmowało jeszcze inne nakłady niż te mające charakter ulepszeń. Poza tym E. W. w żaden sposób nie uzasadniła dlaczego zdecydowano się w takim przypadku na modyfikację w porozumieniach remontowych w/w postanowień umownych tj. dlaczego całkowicie zrzekła się roszczeń o zwrot nakładów, które w przypadku wypowiedzenia umowy z przyczyn obciążających najemcę przecież według swojego wyboru wynajmujący mógłby zatrzymać za zwrotem ich faktycznej wartości, a nie tylko żądać przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego. Poza tym należało mieć na uwadze, że na rozprawie apelacyjnej E. W. nie potrafiła logicznie wyjaśnić jakich roszczeń zrzekła się w § 8 porozumień, w końcu stwierdziła, że nie zrzekła się żadnych.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny uznał żądanie pozwu E. W. w zakresie roszczenia o zwrot nakładów poczynionych na lokal przy ul. (...) za zasadne w części dotyczącej zwrotu równowartości nakładów mających charakter trwałych ulepszeń, które jednocześnie nie służyły tylko i wyłącznie adaptacji przedmiotu najmu na restaurację.

Wysokość tych nakładów (poza kwotą uznaną i rozliczoną przez (...) W.) została w ramach niniejszego procesu wykazana jednak tylko w nieznaczącej części. W szczególności E. W. oponowała przeciwko oddalonemu przez

sąd I instancji wnioskowi (...) W. o zlecenie biegłemu z zakresu budownictwa odrębne rozliczenie nakładów trwale podnoszących wartość lokalu użytkowego oraz mających na celu dostosowanie lokalu do indywidualnych, funkcjonalnych potrzeb najemcy jak i o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego na okoliczności ustalenia wysokości poniesionych nakładów z wyłączeniem robót mających na celu bieżącą konserwację i dostosowanie lokalu do indywidualnych, funkcjonalnych potrzeb powódki.

Wydana w niniejszej sprawie opinia biegłego z zakresu budownictwa T. M. (1) była dla rozstrzygnięcia sprawy nieprzydatna, gdyż biegły, zgodnie zresztą z postanowieniem dowodowym sądu obliczył wartość kosztorysową wszystkich prac wykonanych przez najemczynię w lokalu przy ul. (...) na podstawie porozumień z 2002 r., bez względu na to czy miały one charakter trwały czy też nie, czy służyły tylko i wyłącznie powstaniu w lokalu restauracji czy też zwiększały jego wartość w każdym przypadku (k 1487). W konsekwencji też powyższego wyliczona przez niego równowartość nakładów przewyższała prawie o 200 000 zł wyliczenia samej E. W. oparte na przedstawionych przez nią kosztorysach. Przykładowo z tytułu modernizacji instalacji elektrycznej powódka domagała się kwoty 43 969,74 zł netto, wyliczenia biegłego wynosiły zaś 120 489,70 zł (k 1360).

Zdaniem Sądu Apelacyjnego należało jednak uwzględnić twierdzenia zawarte w opinii biegłego T. M. (1), iż przy swoich wyliczeniach nakładów (...) W. w znaczący sposób zawyżyło stopień zużycia technicznego poszczególnych elementów budowlanych tj. o 30%. Zdaniem biegłego z uwagi na zaledwie 8 letni okres eksploatacji tychże nakładów stopień ich amortyzacji nie powinien być wynosić więcej niż 15% (k 1276).

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny ustalił, iż pozwany tym samym zaniżył należną najemczyni tytułem zwrotu nakładów kwotę o 21 684,93 zł brutto.

Przypomnieć bowiem należy, iż w wyniku weryfikacji przedstawionego przez E. W. kosztorysu (...) W. uznało wartość wykonanych przez nią robót budowlanych na kwotę 118 496,89 zł netto, a następnie obniżyło tą kwotę o stopień zużycia 30%, co dało należność 82 947,82 zł. Do tego doliczone zostały koszty robót sanitarnych 15 343,74 zł (24 700,89 zł minus zróżnicowany stopień zużycia) i robót elektrycznych 33 417 zł (43 969,74 zł minus nieokreślony stopień zużycia) k 737. Łącznie wynajmujący zwrócił E. W., a de facto rozliczył z zaległościami czynszowymi nakłady w wysokości 131 708,56 zł netto czyli 160 684,44 zł brutto plus nakłady poniesione na modernizację instalacji wentylacyjnej 22 255,24 zł (37 092,06 zł – 40% zużycia) netto tj. 27 151,39 zł brutto, w sumie 187 835,83 zł brutto.

Przy przyjęciu 15% stopnia zużycia elementów budowlanych powinny one wynosić:  $118\,496,89 - 15\% = 100\,722,35$  zł netto plus pozostałe nakłady tj.  $15\,343,74$  zł plus  $33\,417$  zł plus  $22\,255,24$  zł =  $171\,738,33$  zł netto czyli  $209\,520,76$  zł brutto. Różnica w niedopłacie wynosiła zatem 21 684,93 zł ( $209\,520,76 - 187\,835,83$  zł).

Z opinii biegłego wynikało ponadto, że pozwany w sposób znaczny zawyżyło stopień zużycia instalacji wentylacyjnej, z tym, że biegły nie określił ile powinien on w rzeczywistości wynosić, a poza tym dokonane przez biegłego wyliczenia nakładów poniesionych na modernizację tej instalacji były niższe niż wyliczenia (...) W., gdyż wynosiły 20 016,28 zł netto (k 1357, 1360). (...) W. uznało nakłady z powyższego tytułu w kwocie 22 255,24 zł netto (k 739).

Powyższe ustalenia Sądu Apelacyjnego nie mogły jednak skutkować zmianą zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie na rzecz E. W. kwoty 21 684,93 zł..

Oddalenie jej powództwa o zwrot nakładów uzasadniał bowiem skutecznie podniesiony przez (...) W. zarzut przedawnienia roszczenia. Zarzut apelacyjny naruszenia art. 5 k.c. poprzez nieuwzględnienie powyższego zarzutu przedawnienia był niezasadny.

Zacząć jednak należy od zarzutu naruszenia przez sąd I instancji art. 677 k.c. poprzez jego zastosowanie, w sytuacji gdy zdaniem apelującej roczny termin przedawnienia, o jakim mowa w tym przepisie dotyczy wyłącznie roszczenia o zwrot nakładów koniecznych, a zatem zastosowanie powinien znaleźć przepis art. 118 k.c., którego naruszenie apelująca również zarzucała. Stanowisko powyższe uznać należało za błędne. W tym zakresie wystarczy powołać się na wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 IV 2019 r. wydany w sprawie IV C 333/19, zgodnie z którym „Roszczenia

najemcy podlegające rocznemu przedawnieniu to zgodnie z art. 677 k.c. roszczenia z tytułu nakładów na rzecz wynajętą niezależnie od tego czy są to nakłady konieczne czy też zmierzające do ulepszenia rzeczy, a także roszczenia o zwrot nadpłaconego czynszu.”.

Odnosząc się do argumentacji przemawiającej zdaniem apelującej za nieuwzględnieniem zarzutu przedawnienia w oparciu o art. 5 k.c. podnieść należy, iż nie sposób było w niniejszej sprawie przyjąć, iż upływ terminu przedawnienia był wynikiem celowych działań (...) W. polegających na przedłużaniu negocjacji ugodowych. Przede wszystkim jedyną stroną, która dążyła do ugodowego zakończenia powstałego na tym tle sporu, była E. W., która składała liczne pisma do ZGN w celu ponownego dokonania przez ten organ miasta weryfikacji nakładów poniesionych przez nią na wynajmowany lokal. W piśmie z dnia 12 V 2010 r. ZGN poinformował najemczynię, jaką równowartość tychże nakładów uznał za zasadną. ( k 59). W kolejnym piśmie z 8 VI 2010 w związku z wystąpieniem E. W. wyjaśnił jej, które pozycje z przedstawionego przez nią kosztorysu zostały uwzględnione ( k 61). Najemczynie w dalszym jednak ciągu polemizowała z dokonanymi przez ZGN wyliczeniami, z tym, że jak już podniesione zostało jedynie w zakresie kosztów instalacji wentylacyjnej i rozliczenia poczynionych nakładów z zaległościami za lokal, proponowała polubowne załatwienie sprawy ( k 64). Ostatecznie w skutek jej dalszych działań ZGN uznało dodatkowo nakłady poniesione na modernizację instalacji wentylacji mechanicznej, co nastąpiło pismem z dnia 26 XI 2010 r. Zdaniem Sądu Apelacyjnego nie było żadnych racjonalnych powodów aby po otrzymaniu wyjaśnień zawartych w piśmie z dnia 8 VI 2010 r. E. W. nie mogła wystąpić do sądu z pozwem o zwrot nakładów, co zresztą zapowiadała w swoim piśmie skierowanym do ZGN z 13 VII 2010 r. ( k 64 ostatnie zdanie). Należy mieć na uwadze, że bieg rocznego terminu przedawnienia rozpoczął się z dniem zwrotu lokalu, co nastąpiło protokołem zdawczo- odbiorczym z dnia 19 II 2010 r. ( k 32). Nie prawdą natomiast jest, aby po tej dacie (...) W. żądało od E. W. wciąż nowych dokumentów i kosztorysów celem doprowadzenia do upływu terminu przedawnienia, jak podnoszono w apelacji. Jedynymi dostarczonymi w okresie biegu przedawnienia dodatkowymi dokumentami były dokumenty dotyczące kosztów modernizacji instalacji wentylacji mechanicznej, których potrzeba złożenia była konsekwencją wystąpień najemczynie. Dotyczyły one nadto tylko niewielkiej części nieuznanych nakładów, a poza tym ostateczne stanowisko w sprawie tychże nakładów (...) W. wyraziło w piśmie z 26 XI 2010 r. ( k 66), a zatem E. W. miała jeszcze wystarczającą ilość czasu aby wystąpić z pozwem o zwrot równowartości pozostałych nakładów do sądu. Przez okres jednak kolejnych 10 miesięcy temat zwrotu nakładów poczynionych na lokal nie był przez nią podnoszony. W ocenie Sądu Apelacyjnego po otrzymaniu należności za nakłady związane z modernizacją instalacji wentylacyjnej i w związku z prowadzeniem nowej działalności handlowej przy ul. (...), także w lokalu (...) W. E. W. zaakceptowała wysokość zwróconych jej przez (...) W. nakładów i zrezygnowała z dochodzenia ich dalszej części, o czym świadczy właśnie jej całkowita bierność w tym zakresie aż do września 2011 r., kiedy to za pośrednictwem pełnomocnika wystąpiła do ZGN o rozliczenie jej roszczeń o zwrot nakładów poniesionych na lokal przy ul. (...) jak i (...), co ściśle wiązało się z wypowiedzeniem jej kolejnej umowy najmu, ostatniego z w/w lokali, które miało miejsce w dniu 1 IX 2011 r. ( pismem z 22 VIII 2011 r.).

W ocenie Sądu Apelacyjnego za zastosowaniem art. 5 k.c. w niniejszej sprawie nie przemawiał także stan zdrowia E. W., o czym świadczą najlepiej przywołane powyżej jej pisma kierowane do ZGN, świadczące o tym, że potrafiła ona dochodzić swoich praw i dbać o własne interesy. Słusznie również sąd I instancji za biegłą D. K. (1) podnosił, iż przeciwko braku możliwości dochodzenia przez E. W. do dnia 19 II 2011 r. roszczeń na drodze sądowej przemawiała okoliczność podejmowania przez nią licznych działań w ramach prowadzonej przez nią działalności gospodarczej. Przypomnieć należy, iż po rozwiązaniu umowy najmu lokalu przy ul. (...) dokonała ona remontu drugiego lokalu przy ulicy (...), uzyskała koncesję na sprzedaż alkoholu, do końca listopada 2009 r. prowadziła w dalszym ciągu restaurację, a do lutego 2010 r. sklep przy ul. (...) i niezwłocznie podjęła następnie działalność handlową przy ul. (...). W dalszej kolejności intensywnie korespondowała z (...) W. w sprawie zwrotu nakładów, zapowiadając ich dochodzenie przed sądem. Nie sposób jest tym samym podzielić twierdzeń apelacji, iż przeżycia osobiste E. W., nie związane w żadnym razie z wynajmowaniem lokali od (...) W. ( śmierć ojca) jak i spowodowane zakończeniem umowy najmu lokalu przy ul. (...) przerosły jej siły i w konsekwencji doprowadziły do wniesienia powództwa o zwrot nakładów dopiero w dniu 21 XI 2011 r.. Przeczyła temu wspomniana aktywność najemczynie w dochodzeniu zwrotu nakładów przed ZGN. Zdaniem Sądu Apelacyjnego wszelkie wywody zawarte na str. 10 i 11 apelacji na temat wpływu doznanych przez nią przeżyć na utratę sił psychicznych, decyzje, możliwości życiowe i zawodowe, a w konsekwencji możliwość skutecznego

dochodzenia roszczeń o zwrot nakładów przed sądem, miały charakter dowolny. Stwierdzenie bowiem tego rodzaju zależności wymagało wiedzy specjalnej, czyli opinii biegłego lekarza psychiatry, które jak słusznie podnosił sąd I instancji nie mogły zastąpić także zeznania lekarza prowadzącego E. W. T. D. . Jak wyraził to Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12 IX 2013 r. wydanym w sprawie IV CSK 44/13 „Jeżeli ustalenie określonej okoliczności faktycznej istotnej dla rozstrzygnięcia sprawy wymaga wiadomości specjalnych, które może zapewnić wyłącznie opinia biegłego, sąd nie może ich ustalić bez przeprowadzenia takiego dowodu. Opinią biegłego, w rozumieniu art. 278 k.p.c., jest tylko opinia złożona przez osobę wyznaczoną przez sąd.”. Należy mieć na uwadze, iż w sprawie niniejszej wypowiedziało się dwóch lekarzy psychiatrów (k 992, 1093) oraz lekarz neurolog (k 660). Wszyscy orzekli, iż w okresie po dniu 22 V 2009 r. E. W. była zdolna do podjęcia działań celem dochodzenia swoich roszczeń przed sądem.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego całkowicie irrelevantne dla oceny podniesionego przez (...) W. zarzutu przedawnienia były okoliczności dotyczące zupełnie innego stosunku zobowiązaniowego pomiędzy stronami tj umowy najmu lokalu przy ul. (...). Kwestie dotyczące wynajęcia lokalu w miejscu, w pobliżu którego miała ruszyć budowa metra czy też cofnięcia koncesji na sprzedaż alkoholu w tym lokalu ewentualnie mogły być rozważane w kontekście wzajemnych rozliczeń tego stosunku umownego. Podobnie jeżeli chodzi o kwestie dotyczące zlicytowania majątku E. W. w celu pokrycia zadłużenia z tytułu umowy kredytu zaciągniętego we frankach szwajcarskich. Nie sposób oprzeć się wrażeniu, że za wszystkie niepowodzenia życiowe obwinia ona (...) W. w związku z wypowiedzeniem jej umowy najmu, niezależnie od tego czy pozostawały one w normalnym, bliższym czy dalszym związku przyczynowo skutkowym z jego działaniami.

Sąd Apelacyjny nie podziela także twierdzeń apelującej, że za zastosowaniem art. 5 k.c. przemawia również fakt, iż od chwili wypowiedzenia E. W. umowy najmu do dnia wyrokowania lokal przy ul. (...) stoi pusty i niszczeje, co oznacza jej zdaniem, że wypowiedzenie umowy najmu po upływie zaledwie 8 lat od chwili poniesienia na ten lokal ogromnych nakładów nie było konieczne i uzasadnione, świadczyło o tym, że powód wypowiedzenia był fikcyjny i nosił cechy pozorności.

Ponieważ E. W. na tej samej podstawie faktycznej konstruowała swoje roszczenie odszkodowawcze wobec (...) W. przejść tym samym należy również do zarzutów dotyczących naruszenia art. 415 k.c. i 417 k.c., które także jawiły się jako niezasadne.

Po pierwsze zwrócenia uwagi wymaga, iż wypowiadając E. W. umowę najmu lokalu przy ul. (...) W. nie podała żaden przyczyny tego wypowiedzenia, do czego miało prawo. Rozwiązanie umowy najmu zawartej na czas nieokreślony może bowiem nastąpić przez każdą ze stron z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia bez istnienia nawet ku temu ważnej przyczyny. Takie zapisy zawiera § 13 ust 1 pkt 2 umowy najmu z 9 IX 1996 r..

Po drugie twierdzenia apelującej o braku jakichkolwiek powodów do wypowiedzenia umowy były wewnętrznie sprzeczne. Z jednej bowiem strony apelująca podważała przyczynę wypowiedzenia umowy najmu wynikającą z dalszym pism (...) W. (notatki ZGN z k 251, pisma burmistrza dzielnicy z k 591) oraz z zeznań świadków (J. J., S. M. k 609 i 610) związaną z wykorzystaniem wynajmowanego lokalu na potrzeby własne właściciela tj. siedzibę odpowiedniego wydziału (...) D. Ś., z drugiej twierdziła, że rzeczywistą przyczyną wypowiedzenia była chęć dokonania przez wynajmującego sprzedaży całej nieruchomości przy ul. (...) i powoływała na powyższą okoliczność w piśmie procesowym z dnia 5 XI 2019 r. wnioski dowodowe. Twierdziła, że (...) W. wypowiadając umowę najmu lokalu z dnia 9 X 1996 r. miała już w planach sprzedaż działki, na której usytuowany jest przedmiotowy budynek i sprzedaż sąsiednich działek na szeroką inwestycję, prawdopodobnie w zakresie branży hotelowej (k 1715). Niezależnie natomiast od tego, która z w/w przyczyn istotnie zadecydowała o wypowiedzeniu E. W. umowy najmu, nie sposób działania (...) W. uznać za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, w szczególności naruszające jak podnoszono zasady uczciwości, lojalności kupieckiej, pewności obrotu i zaufania w obrocie gospodarczym. W obu bowiem przypadkach nieruchomość stała się niezbędną na potrzeby samego wynajmującego tj. jej właściciela, który łączył z nią inne plany niż wynajem. Nie sposób jest (...) W. w takiej sytuacji czynić zarzutu tak jak czyni to apelująca (k 1711), że wypowiedzenie umowy najmu było celowym działaniem na jej szkodę. Działanie to nie było bowiem ukierunkowane na wyrządzenie najemczyni szkody, tylko na zaspokojenie własnych potrzeb czy też interesów samego wynajmującego. Jak twierdziła sama strona



powodowa w piśmie z dnia 5 XI 2019 r. ( wniosek o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka D. K. (2)), (...) W. wypowiedziało umowy najmu lokali użytkowych mieszczących się w budynku przy ul. (...) w W. nie tylko E. W., ale także i innym przedsiębiorcom , co potwierdza, że cały budynek czy też cała nieruchomość według planów właściciela miała zostać przeznaczona na własne, inne niż dotychczas cele. Trudno jest zaś czynić właścicielowi zarzut, iż chciał sam skorzystać z przedmiotu własności czy też uzyskać środki pieniężne z jego sprzedaży.

Nie można również przyjąć, iż rozwiązanie stosunku najmu łączącego strony przez wynajmującego nastąpiło z całkowitym pominięciem interesu E. W. z uwagi na poczynione przez nią 8 lat wcześniej znaczne nakłady finansowe . Najemczyni została bowiem zabezpieczona poprzez możliwość żądania zwrotu dokonanych ulepszeń , poza tymi, które służyły jej indywidualnym potrzebom związanym z chęcią podjęcia nowego rodzaju działalności gospodarczej. Fakt, iż E. W. przed upływem ustawowego terminu przedawnienia nie dochodziła zwrotu tych roszczeń przed sądem w żaden sposób w świetle już poczynionych powyżej rozważań nie może obciążać (...) W. .

Fakt, iż do tej pory lokal przy ul. (...) stoi niewykorzystany świadczy o niepowodzeniu zamierzeń (...) W., z tytułu jednak którego nie można uznać samego faktu wypowiedzenia umowy za sprzeczny z zasadami współżycia społecznego. Można postawić tezę, iż wypowiedzenie to byłoby sprzeczne z w/w zasadami, gdyby następnie (...) W. wynajęło ulepszony przez E. W. lokal innemu najemcy. Dodać ponadto należy że przy ocenie zachowania wynajmującego apelująca całkowicie pomija fakt, iż po zakończeniu umowy najmu lokalu przy ul. (...) W. zgodziło się na dalsze jego zajmowanie przez najemczynię do końca listopada 2009 r. za opłatą odpowiadającą wysokości czynszu oraz, że zaproponowało jej lokal zamienny, który sama wybrała. E. W. prowadziła restaurację w dotychczasowym miejscu do końca listopada 2009 r., zaś sklep do czasu rozpoczęcia nowej działalności przy ul. (...). Zdała lokal przy ul. (...) dopiero 19 II 2010 r., a więc po upływie pół roku po zakończeniu umowy najmu. W świetle tych okoliczności nie można również ocenić zachowania wynajmującego jako nielojalnego w stosunku do najemczyń.

Brak zdaniem Sądu Apelacyjnego było tym samym podstaw zarówno do zastosowania w niniejszej sprawie art. 5 k.c. jak i art. 415 czy 417 k.c. . Błędnie przy tym apelująca zarzucała sądowi I instancji niezasadne uznanie, że nie została jej wyrządzona szkoda z winy (...) W. na skutek rozwiązania umowy najmu . Powództwo zostało oddalone nie ze względu na brak szkody po stronie najemczyni, tylko z uwagi na brak podstaw do przypisania mu bezprawności i winy.

Słusznie ponadto Sąd Okręgowy podnosił, iż apelująca nie wykazała wysokości poniesionych przez siebie strat na skutek zakończenia przez (...) W. łączącego strony stosunku zobowiązaniowego. Swoją szkodę obliczała jako sumę dochodów miesięcznych uzyskanych za okres od 1 VI 2009 r. do 30 IX 2011 r. ( tj. za okres, w którym jak twierdziła nie mogła prowadzić działalności gospodarczej, która przynosiła jej znaczny dochód) uśrednionych w oparciu o dochód uzyskany w latach 2007 i 2008. Stwierdzić należy, iż po pierwsze przyjęty okres był niezrozumiały, gdyż do dnia 1 IX 2009 r. trwała umowa najmu, a do listopada 2009 r E. W. prowadziła przy ul. (...) zarówno działalność gastronomiczną jak i handlową. Po drugie średnia dochodów miesięcznych z w/w dwóch lat nie mogła być reprezentatywna, skoro w roku 2008 dochód najemczyni z prowadzonej działalności gospodarczej był prawie dwa razy mniejszy niż osiągnięty w roku 2007 ( w roku 2007 wyniósł 210 502,71 zł, w roku 2008 116 369,53 zł k 90 i 93). W oparciu o powyższe dane nie sposób było określić, jak dochód ten kształtowałby się w latach następnych. Sąd Okręgowy słusznie także oddalił wniosek dowodowy E. W. o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu księgowości i rachunkowości w przedmiocie ustalenia jakie dochody przewidywalnie przyniosłoby jej dalsze prowadzenie dotychczasowej działalności w lokalu przy ul. (...) , gdyż wyliczenia te zgodnie z przedstawioną tezą dowodową miałyby się również opierać na dochodach uzyskiwanych przez najemczynię w latach 2007 i 2008 ( k 328).

Pozostając jeszcze przy apelacji E. W. stwierdzić należy, iż niezasadny był również podniesiony w niej zarzut obrazy art. 367 § 1 i 2 k.c. oraz art. 369 k.c. . poprzez ich niezastosowanie . Apelująca uzasadniając możliwość dochodzenia przez nią równowartości całości nakładów poniesionych na wynajmowany z matką lokal bezpodstawnie powoływała się na zapisy umowy najmu z dnia 9 X 1996 r., gdyż wynikała z nich jedynie solidarność bierna najemczyń , a nie czynna po ich stronie. Innymi słowy były one solidarne odpowiedzialne za zapłatę czynszu i innych opłat za lokal na rzecz wynajmującego ( § 11 ust 4 umowy ) , ale nie uzyskały uprawnień do solidarnego dochodzenia od (...) W. przysługujących wobec niego roszczeń o zwrot nakładów. Inną natomiast rzeczą jest, iż jak wynikało z twierdzeń

powódki przedstawionych na rozprawie apelacyjnej to ona poniosła całość nakładów na lokal przy ul. (...), gdyż jej mama S. O. wycofała się już z prowadzenia działalności gospodarczej. Strona pozwana twierdzeniom tym nie zaprzeczała, a dodatkowo znajdowały one potwierdzenie w dowodach zgromadzonych w aktach sprawy. Zwrócić bowiem uwagę należy, że wszelką przedsądową korespondencję w sprawie rozliczenia nakładów (...) W. prowadziło tylko z E. W. ( k 59, 61,65,66), to ona wystawiła wynajmującemu fakturę za rozliczone nakłady ( k 60), to z nią odbyło się spotkanie stron zorganizowane w siedzibie pozwanego w dniu 7 IX 2009 r. ( k 251).

Z powodu jednak podanych powyżej przyczyn apelacja E. W. jako niezasadna podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

***Odnośnie apelacji (...) W. , to w ocenie Sądu Apelacyjnego zasługiwała ona częściowo na uwzględnienie.***

Podniesiony w niej zarzut błędnego uznania przez sąd I instancji, iż (...) W. nie udowodniło wysokości swoich roszczeń należało podzielić.

W pierwszej jednak kolejności wyjaśnienia wymagała kwestia podstawy prawnej zgłoszonych przez (...) W. roszczeń o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu, w szczególności czy stanowiły je przepisy art. 224 § 2 i art. 225 k.c. czy też 471 k.c.

Otóż należy mieć na uwadze, że roszczenia służące ochronie własności, przez czas związania właściciela i posiadacza stosunkiem obligacyjnym, z którego dla posiadacza płynie uprawnienie do władania rzeczą, nie mogą być realizowane, co wynika z końcowego brzmienia art. 222 § 1 k.c. Stan takiego zawieszenia ustaje jednak z chwilą ustania stosunku umownego. Jeżeli posiadacz nadal utrzymuje się w posiadaniu rzeczy, jego sytuację kształtuje przepis art. 230 k.c. odsyłający do roszczeń uzupełniających z art. 224 - 226 k.c. „o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego”. Odwołanie się do przepisów regulujących stosunek prawny na podstawie którego posiadacz wszedł w posiadanie rzeczy, w tym przypadku stosunku najmu oznacza, że przy rozliczeniu nakładów poczynionych na lokal pierwszeństwo zastosowania miały przepisy kodeksu cywilnego i postanowienia umowne regulujące powyższą kwestię, a nie właściwe roszczenia uzupełniające wynikające z art. 224 § 2 i art. 225 k.c. Co do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy, po zakończeniu stosunku najmu przepisy kodeksu cywilnego dotyczące najmu, kwestii tej jednak nie regulują. Generalnie oznacza to, że w tym wypadku zastosowanie powinny znaleźć przepisy kodeksu cywilnego dotyczące rozliczeń właściciela z posiadaczem zależnym, w złej wierze. Wynika z nich, że posiadacz nieruchomości w złej wierze jest zobowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy (art. 225 w związku z art. 224 § 1 k.c.) i nie ulega wątpliwości, że chodzi tu o cały czas przez jaki trwało bezumowne korzystanie ( wyrok SN z 18 V 2011 III CSK 263/10, z 23 XI 2011 r. IV CSK 161/11, z 18 IX 2014 r. V CSK 625/12 ). W odniesieniu do wysokości takiego wynagrodzenia powołać należy się na uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 10 VII 1984 r. III CZP 20/1984 r., wpisaną do księgi zasad prawnych, zgodnie z którą wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego przez najemcę, który utracił tytuł prawny do dalszego zajmowania lokalu, lub przez innego użytkownika lokalu bez tytułu prawnego, powinno odpowiadać należnościom za najem danego lokalu.

Przepisy art. 225 w zw. z art. 224 § 1 k.c. nie miały jednak w niniejszej sprawie zastosowania w zakresie dotyczącym zajmowania przez najemczynię lokalu przy ul. (...) od 1 IX 2009 r. do 30 XI 2009 r. oraz lokalu przy ul. (...) po dniu rozwiązania umowy najmu tj. po dniu 1 IX 2011 r. W pierwszym bowiem przypadku pismem z dnia 14 IX 2009 r. (...) W. wyraziło zgodę na dalsze zajmowanie przez E. W. lokalu do dnia 30 XI 2009 r. za opłatą wynagrodzenia za bezumowne korzystanie w dotychczasowej wysokości ( k 43). Stanowisko powyższe było wynikiem wystąpienia E. W. oraz uzgodnień poczynionych przez strony na spotkaniu w dniu 7 IX 2009 r.. Należy tym samym przyjąć, iż w tym zakresie strony zawarły porozumienie, które zostało przez E. W. zaakceptowane i realizowane. W związku z powyższym zgodnie z aneksem do umowy najmu z 9 X 1996 r., była najemczyni obowiązana była w w/w okresie z tytułu użytkowania lokalu płacić (...) W. wynagrodzenie w wysokości 9226,80 zł plus VAT oraz opłaty za media ( k 26).

Również w umowie najmu lokalu przy ul. (...) z dnia 27 X 2009 r. strony samodzielnie uregulowały kwestię wynagrodzenia płaconego wynajmującemu po zakończeniu stosunku umownego, a mianowicie zgodnie z § 16 tej

umowy w przypadku gdy najemca nie przekazał wynajmującemu lokalu w terminie 14 dni od ustania stosunku najmu wynajmującemu przysługiwało odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości 150 % dotychczasowego miesięcznego czynszu brutto oraz opłaty za świadczenia dodatkowe tj. z tytułu zużycia energii elektrycznej ( § 12 ust 3 w zw. z § 9 ust 3 umowy). Należności powyższe miały być wnoszone w terminie i w sposób określony w § 12 ust 4 tj. do 10 dnia każdego miesiąca.

Podstawą prawną roszczeń (...) W. w tym zakresie stanowiły zatem ustalenia poczynione przez same strony po ustaniu stosunku najmu lokalu przy ul. (...) oraz postanowienia umowy najmu lokalu przy ul. (...) i art. 676 k.c. w zw. z art. 471 k.c. W pozostałej części zastosowanie znajdowały przepisy art. 225 w zw. z art. 224 § 2 k.c..

Mając powyższe na uwadze stwierdzić należy, że (...) W. zgodnie z art. 6 k.c. wykazało wysokość przysługujących mu roszczeń z tytułu zajmowania przez E. W. lokalu przy ul. (...) po zakończeniu stosunku najmu oraz lokalu przy ul. (...) w okresie od 1 IX 2009 r. do 31 XI 2009 r.. W pierwszym przypadku wynosiło ono 4 718,67 zł plus VAT miesięcznie, w drugim 9226,80 zł plus VAT miesięcznie. Nie udowodnione zostały co najwyżej obciążające byłą najemczynię opłaty dodatkowe za media.

Z tym, że jeżeli chodzi o lokal przy ul. (...) to należało mieć na uwadze, że został on zwrócony (...) W. przez E. W. w dniu 31 V 2012 r. ( k 412, 413), a zatem odszkodowanie odpowiadające 150 % stawce czynszu najmu, na jaką strony umówiły się w umowie z dnia 27 X 2009 r. (...) W. mogło dochodzić tylko do tego momentu, czyli za okres 9 miesięcy ( od 1 IX 2011 r.). Wynosiło ono tym samym  $4\,718,67\text{ zł} \times 150\% \times 9 = 63702,05\text{ zł}$  plus VAT tj. 77 716,50 zł, a więc nawet więcej niż kwota dochodzona pozwem przez (...) W. w wysokości 59 364,58 zł plus odsetki ustawowe z tytułu opóźnienia w spełnieniu świadczenia ( strony umowy najmu ustaliły, że odszkodowanie będzie płatne do 10 dnia każdego miesiąca) wyliczone na dzień 31 XII 2012 r. na 807,77 zł ( k 18 akt IX GC 1285/14).

Zgodnie z wyrażoną w art. 6 k.c. zasadą rozkładu ciężaru dowodowego w takiej sytuacji to rolę E. W. były wykazanie, że spełniła powyższe świadczenie czy to w całości czy w części, czy też , że wierzyciel uzyskał zaspokojenie swojej wierzytelności w inny sposób chociażby poprzez zaliczenie na jej rzecz świadczeń wzajemnych dłużniczki. E. W. temu obowiązkowi jednak nie podołała, nie wykazywała w tym kierunku żadnej inicjatywy dowodowej .

Rację należało ponadto przyznać apelującemu (...) W., że wbrew stanowisku sądu I instancji wyrażonemu w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku oraz stanowisku wyrażonemu w odpowiedzi na apelację pozwana nie kwestionowała w postępowaniu pierwszo instancyjnym wysokości dochodzonych przeciwko niej roszczeń. W sprzeciwach od nakazów zapłaty wydanych we wszystkich trzech połączonych ze sprawą II C 892/11 postępowaniach E. W. wносиła o oddalenie powództwa powołując się na prawo wstrzymania się od spełnienia dochodzonych od niej świadczeń z uwagi na przysługujące jej wobec (...) W. roszczenia wzajemne z tytułu nakładów poczynionych na nieruchomości przy ul. (...) w W.. Wskazywała na art. 488 § 2 k.c., co było stanowiskiem błędnym ponieważ zapłata czynszu czy też odszkodowania za dalsze zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego nie jest ekwiwalentem świadczenia polegającego na zwrocie nakładów poczynionych na ten lokal. Poza tym brak było jakichkolwiek podstaw do przyjęcia, aby świadczenia te miały być spełnione jednocześnie.

Po połączeniu spraw do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia jedynym zarzutem stawianym roszczeniom (...) W. było to, że powód nie przedstawił faktur, a w konsekwencji dowodu potwierdzającego istnienie tych roszczeń ( k 844). Jednocześnie pełnomocnik E. W. złożył do akt sprawy pismo zawierające oświadczenie o potrąceniu wierzytelności przysługujących E. W. z tytułu poczynionych na wynajmowane lokale nakładów z wierzytelnościami (...) W. wskazanymi w trzech wniesionych do Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy pozwach. Zarzut potrącenia nie miał charakteru ewentualnego, na wypadek nie uwzględnienia żądania oddalenia powództwa z innych przyczyn. Co więcej, po złożeniu przez (...) W. faktur dotyczących lokalu przy (...) strona pozwana dokonała sprostowania omyłki rachunkowej w przedstawionym zarzucie potrącenia ( k 937). Jedyne co kwestionowała w dalszym ciągu to brak wymagalności dochodzonych roszczeń z uwagi na nieprzedstawienie wszystkich faktur ( k 1023). Oczywiście było to stanowisko błędne, gdyż termin zapłaty czynszu i odszkodowania za zajmowanie lokalu przy ul. (...) wynikał z postanowień umownych, zaś wynagrodzenia za zajmowanie lokalu przy M. z w/w porozumienia i przepisu art. 455 k.c.

Mając powyższe na uwadze należało uznać, że E. W. zgodnie z art. 229 k.p.c. przyznała wysokość obciążających ją należności z tytułu czynszu najmu i odszkodowania za zajmowany po ustaniu umowy najmu lokal przy ul. (...), a także z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu przy ul. (...), niezależnie od tego, iż wysokość ta wynikała z ustaleń poczynionych przez same strony.

Jeśli bowiem chodzi o wynagrodzenie za zajmowanie lokalu przy ul. (...), to tylko za okres od 1 IX do 30 XI 2009 r. zgodnie z tymi ustaleniami wynosiło ono  $3 \times 9226,80 \text{ zł} = 27680,40 \text{ zł}$  netto tj.  $33\,770,09 \text{ zł}$  brutto, a zatem przekraczało kwotę określoną pozwem wniesionym w sprawie IX GC 795/12. Wynikało to z faktu zaliczenia przez (...) W. na poczet zadłużenia tego lokalu części nakładów poniesionych przez najemczynię. Ostatecznie wynajmujący domagał się zapłaty tytułem należności głównej  $14\,226,75 \text{ zł}$  podnosząc, że jest to wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu za okres od 1 IX 2009 r. do 31 X 2011 r. plus odsetki wyliczone na dzień 31 X 2011 r. w kwocie  $1\,510,38 \text{ zł}$ . (k 22 akt IX GC 795/12).

Rolą E. W. zgodnie z art. 6 k.c. było wykazanie, że powyższa kwota została już zaspokojona lub zrekompensowana poczynionymi przez nią nakładami na lokal, czemu nie podołała. Dodać jeszcze należy, iż na rozprawie apelacyjnej pozwana przyznała, iż po roku 2005 to ona sama zajmowała już lokal przy ul. (...), a zatem dochodzona przez (...) W. należność nie dotyczyła drugiej byłej najemczynie tj. S. O..

Jeżeli chodzi z kolei o roszczenie dotyczące zapłaty czynszu najmu za lokal przy ul. (...) (sprawa IX GC 623/12) to obejmowało ono okres od 1 XI 2009 r. do 15 IX 2011 r. ,z tym, że wobec natychmiastowego trybu rozwiązania umowy najmu należało przyjąć, iż czynsz ten należał się jedynie do dnia 1 IX 2011 r. , kiedy to E. W. otrzymała pismo wypowiadające jej umowę najmu, a dalszy okres tak jak podnosił apelujący mógł dotyczyć spływających sukcesywnie rachunków za media, których jednak wysokość nie została wykazana. Z umowy najmu wynikało, że strony ustaliły wysokość czynszu za okres od jej podpisania tj. 27 X 2009 r. do 31 XII 2009 r. na kwotę  $3\,337,02 \text{ zł}$  plus VAT, od dnia 1 I 2010 r. na kwotę  $4\,258,12 \text{ zł}$  plus VAT, od dnia 1 VI 2011 r. na  $4\,718,67 \text{ zł}$  plus VAT. Ponadto w dniu 10 XI 2010 r. strony podpisały aneks do umowy najmu, w którym z tytułu poczynionych przez E. W. na lokal nakładów obniżyły czynsz za okres od 1 V 2010 r. do 28 I 2011 r. do kwoty  $1\,399,20 \text{ zł}$  miesięcznie plus VAT (k 120 akt IX GC 623/12).

Czynsz najmu za okres od dnia 1 XI 2009 r. do 1 IX 2011 r. wyniósł tym samym:  $2 \times 3\,337,02 \text{ zł}$  plus  $4 \times 4\,258,12 \text{ zł}$  plus  $9 \times 1\,399,20 \text{ zł}$  plus  $4 \times 4\,258,12 \text{ zł}$  plus  $3 \times 4\,718,67 \text{ zł}$  tj. łącznie  $67\,487,81 \text{ zł}$ ., a więc kwotę wyższą od należności głównej objętej pozwem, wynoszącą  $65\,804,63 \text{ zł}$  plus odsetki w kwocie  $2\,404,82 \text{ zł}$ .

Roszczenie zatem (...) W. uznać należało za zasadne. Zgodnie z art. 6 k.c. to rolą E. W. było wykazanie, że dokonała ona obciążających ją na podstawie umowy najmu opłat za lokal, w szczególności, że zapłaciła czynsz objęty w/w okresem. E. W. takiej inicjatywy dowodowej nie podjęła.

R. dotychczasowe rozważania związane z apelacją (...) W. stwierdzić należy, iż wykazało ono wysokość przysługujących mu roszczeń, która zresztą w postępowaniu pierwszo instancyjnym nie była kwestionowana, a nawet została przyznana w podniesionym przez E. W. zarzucie potrącenia.

Sąd Okręgowy w ogóle do zarzutu potrącenia się nie ustosunkował, co było stanowiskiem błędnym, skutkującym częściowo niepotrzebnym odwołaniem się do art. 5 k.c.

Przypomnieć należy, iż dopiero w czasie trwania niniejszego postępowania E. W. złożyła oświadczenie materialnoprawne i zgłosiła zarzut procesowy potrącenia swoich wierzytelności z tytułu zwrotu nakładów poczynionych na lokal przy ul. (...) w wysokości  $326\,988,61 \text{ zł}$  z wierzytelnością (...) W. o zapłatę czynszu za lokal przy ul. (...) w kwocie  $68\,209,45 \text{ zł}$  oraz z wierzytelnością (...) W. z tytułu zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu przy ul. (...) w kwocie  $15\,737,13 \text{ zł}$ , a także zarzut potrącenia należnej jej z tytułu zwrotu nakładów poczynionych na lokal przy ul. (...) wierzytelności w wysokości  $54\,451,28 \text{ zł}$  z wierzytelnością (...) W. o odszkodowanie z tytułu bezumownego zajmowania lokalu przy ul. (...) w kwocie  $60\,172,35 \text{ zł}$ . . Nastąpiło to skutecznie w dniu 23

V 2016 r. ( k 1154). Oświadczenie o potrąceniu E. W. złożyła bowiem wówczas osobiście a nie przez pełnomocnika procesowego i zostało ono skierowane bezpośrednio do pozwanego, a nie do jego pełnomocnika procesowego.

	<p>Należy bowiem mieć na uwadze, że przewidziany w art. 91 k.p.c. zakres umocowania z mocy ustawy nie uprawnia pełnomocnika procesowego do złożenia materialnoprawnego oświadczenia o potrąceniu. Oświadczenie woli mocodawcy o udzieleniu pełnomocnictwa do złożenia takiego oświadczenia może być co prawda złożone w sposób dorozumiany. Należy bowiem uwzględnić, że przewidziane w art. 96 in fine k.c. oświadczenie woli mocodawcy o udzieleniu pełnomocnictwa, tak jak oświadczenie o potrąceniu, również może być złożone w sposób wyraźny lub dorozumiany. Udzielenia pełnomocnictwa dopatrzeć się zatem można nawet w fakcie tolerowania przez mocodawcę występowania danej osoby w jego imieniu. Można przyjąć, że stawający równocześnie z pełnomocnikiem mocodawca udzielił mu pełnomocnictwa do złożenia w jego imieniu materialnoprawnego oświadczenia o potrąceniu. Oświadczenie o potrąceniu wierzytelności powinno być jednak złożone dłużnikowi wzajemnemu osobiście. Doręczenie pisma procesowego zawierającego takie oświadczenie pełnomocnikowi procesowemu dłużnika wzajemnego nie wywiera skutków przewidzianych w art. 61 § 1 zdanie pierwsze k.c. ( wyrok SN z 12 X 2007 r. V CSK 171/07, z dnia 7 III 2013 r. II CSK 476/12, z 13 I 2016 r. II CSK 862/14, SA w Gdańsku z dnia 27 V 2019 r. V ACa 607/18 , SA w Warszawie z 15 V 2019 r. I ACa 74/19).</p> <p>W ocenie Sądu Apelacyjnego złożone oświadczenie o potrąceniu wywarło skutek w zakresie dotyczącym umorzenia części wierzytelności m.st. Warszawy przysługujących mu z tytułu czynszu oraz zajmowania przez E. W. lokalu przy ul. (...) bez tytułu prawnego.</p>
--	--

	<p>Części, ponieważ jak już podniesione zostało E. W. wykazała, że z tytułu poczynionych na lokal przy ul. (...) nakładów przysługuje jej wobec (...) W. niezaspokojona wierzytelność jedynie w wysokości 21 684,93 zł oraz nie wykazała aby jej nakłady poczynione na lokal przy ul. (...), które nie zostały przez wynajmującego do tej pory pokryte, były rzędu 54 451,28 zł.</p>
--	--

Z uwagi na przedawnienie roszczeń z tytułu zwrotu nakładów poniesionych na lokal przy ul. (...) zgodnie z art. 502 k.c. wierzytelność ta mogła być potrącona, jeżeli w chwili, gdy potrącenie stało się możliwe, przedawnienie jeszcze nie nastąpiło. E. W. wskazywała, że potrącenie stało się możliwe za okres od 19 II 2010 r. do 19 II 2011 r., w skutek czego wierzytelność (...) W. przysługująca mu wobec najemczynie z tytułu zapłaty czynszu uległa umorzeniu do kwoty 30 651,41 zł, ponieważ czynsz najmu za w/w okres wynosił 37 557,96 zł. Według obliczeń Sądu Apelacyjnego faktycznie wynosił on jednak:  $2 \times 4 \times 258,12$  plus  $9 \times 1399,20$  zł plus  $4 \times 258,12$  zł = 25 367,16 zł plus VAT tj. 30 947,94 zł. Na skutek potrącenia z wykazaną wierzytelnością E. W. w kwocie 21 684,93 zł wierzytelność wynajmującego za w/w okres uległa umorzeniu do kwoty 30 947,94 zł – 21 684,93 zł tj. 9 263,01 zł. Cała dochodzona należność z tytułu zapłaty czynszu, która nie została zaspokojona ani umorzona w drodze potrącenia wynosiła zatem (68 209,45 zł – 21 684,93 zł) 46 524,52 zł i taką też kwotę należało od E. W. zasądzić na rzecz (...) W. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu.

Jeżeli chodzi z kolei o potrącenie wierzytelności w postaci nakładów poczynionych na lokal przy ul. (...) przypomnieć należy, że zgodnie z twierdzeniami najemczynie na remont lokalu przy ul. (...) wydała ona 80 000 zł. (...) W. rozliczyło w/w nakłady tylko do kwoty 25 548,72 zł i o nią obniżyło należny mu czynsz najmu za okres od 1 V 2010 r. do 28 I 2011 r. aneksem do umowy najmu z dnia 10 XI 2010 r. tj. do kwoty 1399,20 zł miesięcznie. W pozostałym zakresie w toku procesu wynajmujący twierdził, że poczynione przez najemczynie nakłady miały na celu dostosowanie lokalu do jej indywidualnych potrzeb (k 882). Zdaniem Sądu Apelacyjnego stanowisko powyższe całkowicie pomijało jednak pismo ZGN z 29 IX 2011 r. (k 122 akt IX GC 795/12), w którym podane zostało, że nakłady na remont lokalu użytkowego przy ul. (...) poniesione przez E. W. zostały zweryfikowane do kwoty 49 690,06 zł. Zgodnie jednak z zarządzeniem Prezydenta (...) W. z dnia 14 VII 2009 r. wartość rozliczonych nakładów poniesionych w trakcie najmu nie mogła przekraczać 6 miesięcznych opłat czynszowych w okresie 5 lat. W związku z powyższym na dzień złożenia wniosku przez najemczynie rozliczeniu mogła podlegać kwota 25 548,72 zł. Pozostała kwota uznanych nakładów miała podlegać rozliczeniu po upływie 5 lat najmu lub

po zakończeniu najmu. Ponadto Sąd Apelacyjny miał na uwadze dowody w postaci zweryfikowanych przez pracowników (...) W. kosztorysów powykonawczych, z których wynikało, że tytułem nakładów poczynionych na roboty budowlane została uwzględniona kwota 7631,70 zł netto (k 1044), na wymianę witryn i okien kwota 28 000,18 zł netto (k 1053) oraz na wymianę instalacji elektrycznej kwota 7777,05 zł netto (k 1061 i 1065), łącznie zatem 43 408,93 zł netto czyli 52 958,89 zł brutto. Dodać należy, że zgodnie z § 17 ust 4 umowy najmu podstawą obliczenia wartości zwracanych nakładów miał być „zakres zmian i wartości tych nakładów oparta na zatwierdzonym przez Wynajmującego kosztorysie, bazującym na średnich stawkach określonych w Wydawnictwie (...) dla danego okresu.” Podobne postanowienia zawierał § 7 ust 2 i 3 porozumienia remontowego z 30 XI 2009 r. (k 112 akt IX GC 623/12). Warunek ten został spełniony. Weryfikacja przedłożonych przez najemczynię kosztorysów została dokonana w oparciu właśnie o powyższe kryteria.

Tym samym Sąd Apelacyjny uznał, że w ramach niniejszego postępowania wykazana została wysokość nakładów poniesionych przez E. W. na lokal przy ul. (...) w wysokości 52 958,89 zł, która została już częściowo jej zwrócona w zakresie należności 25 548,72 zł, co oznaczało z kolei, że do potrącenia skutecznie została przedstawiona przez najemczynię jedynie wierzytelność w wysokości pozostałej tj. 27 410,17 zł.

W konsekwencji powyższego zgodnie z art. 498 § 2 k.c. wierzytelność (...) W. z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu przy ul. (...) uległa umorzeniu do kwoty 60 127,35 zł – 27 410,17 zł tj. 32 717,18 zł.

Wyższej wysokości swojej wierzytelności E. W. nie wykazała.

Sąd Okręgowy przyjął, iż wszystkie roszczenia (...) W. podlegały oddaleniu również na podstawie art. 5 k.c., gdyż dochodzenie ich przed sądem było sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Apelujący słusznie polemizował z tym stanowiskiem.

Nie sposób było uznać za okoliczność uzasadniającą zastosowanie powyższego przepisu tą, iż E. W. musiała opuścić lokal przy ulicy (...) na skutek wypowiedzenia umowy najmu, ze względu na chęć jego wykorzystania przez wynajmującego na własne potrzeby. Powyższe

stanowisko sądu I instancji pozostawało w całkowitej sprzeczności z argumentacją wcześniej przez niego przywołaną uzasadniającą oddalenie zarzutu E. W., dotyczącego sprzeczności dokonanego wypowiedzenia umowy najmu z zasadami współżycia społecznego. Również fakt niszczenia nakładów poczynionych na lokal przy ul. (...) oraz niewykorzystywania zwolnionego przez E. W. lokalu od roku 2010, wywołujące u niej poczucie, że cały nakład jej pracy został zniweczony nie były wystarczające aby oddalić zasadne roszczenia (...) W.. Po pierwsze okoliczności powyższe dotyczyły tylko lokalu przy ul. (...), a zatem co najwyżej mogły być oceniane tylko pod kątem nadużycia przez (...) W. przysługujących mu praw przy dochodzeniu roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne zajmowanie lokalu przy ul. (...) w wysokości 15 737,13 zł wraz z odsetkami, a nie roszczeń wywodzących się z zupełnie innego stosunku prawnego tj. umowy najmu lokalu przy ul. (...), z którym wskazywana sytuacja nie pozostawała w jakimkolwiek związku przyczynowo skutkowym. Po drugie czyniąc nakłady na lokal przy ul. (...) najemczynie miała świadomość, iż wiąże się to z podnoszeniem wartości cudzego lokalu, względem którego przysługuje jej jedynie względne prawo korzystania ( w ramach stosunku najmu). Kwestia czy po zakończeniu umowy najmu nakłady powyższe czy też sam lokal będą wykorzystywane czy nie, nie powinno mieć znaczenia, gdyż jak sam sąd I instancji podnosił prawo własności jest prawem silniejszym niż prawo najmu, a właścicielowi przysługuje pełne uprawnienie do dysponowania swoją rzeczą. Z twierdzeń samej E. W. wynikało, że wypowiedzenie jej jak i innym przedsiębiorcom umów najmu lokali użytkowych przy ul. (...) w W. podyktowane zostało interesem właściciela nieruchomości mającym polegać czy to na wykorzystaniu budynku na własne cele czy też na sprzedaży całej nieruchomości. W świetle powyższego nie sposób jest przyjąć, iż wynajmujący działał nieuczciwie, złośliwie, kierowany wyłącznie chęcią wyrządzenia najemczynie szkody, bez jakiegokolwiek powodu. Umowa najmu zawarta z E. W. dawała mu prawo zakończenia stosunku najmu z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia, zaś najemczynie prawo dochodzenia w takiej sytuacji zwrotu dokonanych na lokal ulepszeń nie służących wyłącznie jej indywidualnym potrzebom. Fakt, że E. W. nie zdecydowała się na dochodzenie swoich roszczeń przed sądem w ustawowym terminie, nie może teraz skutkować oddaleniem żądania (...) W. o zapłatę należności za zajmowany przez nią lokal, w którym



kontynuowała prowadzenie działalności gospodarczej aż do momentu jego zwrotu.

Odnośnie z kolei nierozliczenia się wynajmującego z nakładów poczynionych na lokal przy ul. (...), to wobec uwzględnienia zarzutu potrącenia tychże nakładów w wykazanej wysokości z roszczeniami (...) W. o odszkodowanie za bezumowne zajmowanie lokalu, okoliczność powyższa nie mogła być drugi raz brana pod uwagę, tym razem przy ocenie zgodności dochodzonego roszczenia z zasadami współzycia społecznego. Poza tym odwołując się do argumentacji prawnej podnieść należy, iż E. W. nie wykazała obowiązku (...) W. zwrotu na jej rzecz równowartości poczynionych nakładów jeszcze w trakcie trwania umowy najmu (ponad rozliczoną już w tym czasie kwotę 25 548,72 zł). Nie wykazała innymi słowy, jakiej wartości nakłady na wynajmowany przez nią lokal były wówczas wymagalne. Zwrotu nakładów koniecznych mogła się domagać od wynajmującego niezwłocznie po ich dokonaniu (art. 663 k.c.), natomiast nakładów ulepszających rzecz, zgodnie z art. 676 k.c. dopiero po zakończeniu umowy najmu. Ponadto najemczynie mogła wówczas ewentualnie dokonać potrącenia swoich wymagalnych wierzytelności o zwrot nakładów z wierzytelnością wynajmującego o zapłatę czynszu, z czego jednak nie skorzystała.

Mało przekonującym argumentem za zastosowaniem art. 5 k.c. był także i ten, iż (...) W. kosztem poczynionych przez E. W. nakładów uzyskuje aktualnie większy o 12 000 zł czynsz za najem lokalu przy ul. (...). Okoliczność powyższa przemawia bowiem z drugiej strony za tym, że czynsz uiszczany przez E. W. był niewysoki, adekwatny do stanu lokalu jaki został jej wynajęty w październiku 2009 r.. Poza tym E. W. całkowicie pomija fakt, że zajmując przedmiotowy lokal przez okres 9 miesięcy po zakończeniu stosunku najmu, a więc bez tytułu prawnego pozbawiła tym samym wynajmującego możliwości uzyskania wyższych z niego dochodów w postaci czynszu najmu o wysokości takiej jaką sama podaje.

Sąd I instancji przy zastosowaniu art. 5 k.c. pominął podnoszoną przez E. W. okoliczność wynajęcia jej lokalu przy ul. (...) przez (...) W. ze świadomością, iż wkrótce w pobliżu tego lokalu będą prowadzone prace związane z budową metra. Ustosunkowując się do tego argumentu, powtórnego zresztą w postępowaniu apelacyjnym przypomnieć należy, że umowa najmu lokalu przy ul.

(...) została zawarta przez strony w dniu 27 X 2009 r. na okres 3 lat. Wbrew ustaleniom faktycznym sądu I instancji z uwagi na prace budowlane związane z budową metra położona nieopodal ulica (...) w W. na tym odcinku została zamknięta nie latem 2010 r. tylko latem 2011 r., co wynikało z wyjaśnień samej E. W. ( k 1088) i co ustalił sam Sąd Apelacyjny w oparciu o informacje zawarte w W.. Z tych informacji internetowych, z których dowód został dopuszczony na rozprawie apelacyjnej wynikało ponadto, że dopiero 14 I 2011 r. spółka (...) złożyła wniosek o pozwolenie na budowę stacji ( k 1776). E. W. nie wykazała, że zawierając z nią w październiku 2009 r. umowę najmu (...) W. wiedziało, że budowa metra ruszy w okresie na jaki umowa ta została zawarta.

W oparciu o zasady doświadczenia życiowego można przyjąć, iż zamknięcie pobliskiej ulicy w związku z budową metra spowodowało niewątpliwie spadek klientów w prowadzonym przez E. W. sklepie, a tym samym spadek obrotów, co nie było jednak przyczyną zaległości czynszowych, a tym samym wypowiedzenia najmu przez wynajmującego, gdyż zaległości czynszowe za lokal istniały znacznie wcześniej. W styczniu 2011 r. (...) W. wzywało najemczynię do zapłaty z tego tytułu kwoty 29 319,58 zł pod warunkiem wypowiedzenia umowy najmu . Na dzień 31 VII 2011 r. zaległość ta wynosiła już 55627,88 zł ( k 12 i 16 akt IX GC 623/12) . Przypomnieć należy, że na skutek rozliczenia nakładów poczynionych na lokal E. W. w okresie od 1 V 2010 r. do 28 I 2011 r. była obciążona kwotą czynszu w wysokości 1399,20 zł .

Znamiennym jest również to, że po otrzymaniu wypowiedzenia umowy najmu lokalu przy ul. (...) tj. po 1 IX 2011 r. , lokal ten pozostawał w posiadaniu E. W. jeszcze przez dalsze 9 miesięcy . Pozwana prowadziła w nim działalność gospodarczą, co świadczy o tym, że jednak pomimo wyłączenia z ruchu ulicy (...) nie do końca prowadzenie sklepu w tym miejscu była dla niej nieopłacalna. W takim bowiem przypadku posiadając świadomość konieczności regulowania odszkodowania za zajmowany lokal w wysokości 150 % dotychczasowego czynszu, najemczynie starałaby się jak najszybciej zwrócić go właścicielowi. Niezwracanie przez okres 9 miesięcy po zakończeniu umowy najmu lokalu właścicielowi nie jest działaniem zasługującym na społeczną aprobatę.

Podsumowując zdaniem Sądu Apelacyjnego okoliczność zamknięcia znajdującej się w pobliżu sklepu (...) ulicy

(...) nie uzasadniała tezy o niełojalnym, nieuczciwym zachowaniu się (...) W..

Odnosząc się jeszcze do podnoszonej przez E. W. kwestii cofnięcia przez (...) W. udzielonej jej koncesji na alkohol, podnieść należy, iż nie wykazała ona aby ta władcza decyzja organu samorządu terytorialnego była bezprawna. Nie była ona także niezgodna z zasadami współżycia społecznego, skoro cofnięcie miało miejsce na 2 miesiące przed opuszczeniem przez E. W. lokalu przy ul. (...) tj. po upływie 7 miesięcy zajmowania przez nią lokalu bez tytułu prawnego i po upływie 6,5 miesiąca od daty, kiedy powinna była ona lokal ten zwrócić wynajmującemu.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił wyrok sądu I instancji w ten sposób, że zasądził od E. W. na rzecz (...) W. następujących należności:

- kwotę 15 737,13 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 3 I 2012 r., tytułem wynagrodzenia za zajmowanie lokalu przy ul. (...) po zakończeniu stosunku najmu,

- kwotę 46 524,52 zł ( 68 209,45 zł – 21 684,93 zł) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 23 XI 2011 r., tytułem czynszu najmu za lokal przy ul. (...),

- kwotę 32 717,18 zł ( 60 127,35 zł – 27 410,17 zł ) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 29 VIII 2013 r., tytułem odszkodowania za zajmowanie lokalu przy ul. (...) bez tytułu prawnego.

Pomimo uwzględnienia roszczeń (...) W. w znacznej części Sąd Apelacyjny na podstawie art. 102 k.p.c. odstąpił jednak od obciążania E. W. obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na rzecz jej przeciwnika procesowego. W tym względzie uznał, za okoliczności szczególne sytuację życiową zobowiązanej, fakt, iż zlicytowany został jej majątek, że została ona eksmitowana z mieszkania i aktualnie zajmuje wraz z matką i córką lokal socjalny. Dodatkowo ma problemy zdrowotne niewątpliwie wywołane również przedwczesnym w jej przeświadczeniu zakończeniem umowy najmu lokalu przy ul. (...), za które to wypowiedzenie jednak jak już wyżej zostało wyjaśnione nie można obwiniać (...) W..

Analogicznymi względami kierował się Sąd Apelacyjny orzekając o odstąpieniu od obciążania E. W. kosztami postępowania apelacyjnego na rzecz strony przeciwnej.

Reprezentującemu E. W. z urzędu pełnomocnikowi zostały zwrócone koszty nieopłaconej pomocy prawnej w wysokości wynikającej z § 8 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu ( Dz.U. 2019.18 t.j.).

Wyjaśnienia jeszcze wymaga, iż oddalone zostały osobowe wnioski dowodowe zgłoszone przez E. W. w piśmie procesowym z dnia 5 XI 2019 r. , ponieważ zostały one powołane na okoliczności bezsporne lub nie mające znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy ( k 1712, 1713).

Poza sporem było bowiem, że powódka wraz z matką S. O. prowadziła działalność gospodarczą w lokalu przy ul. (...), najpierw polegającą na prowadzeniu sklepu wielobranżowego, potem sklepu i restauracji. Dochody uzyskiwane z tej działalności, w szczególności w okresie mającym w sprawie znaczenie wynikały ze złożonych przez E. W. do akt dokumentów finansowych ( zeznania podatkowe). Sąd Apelacyjny nie negował ponadto okoliczności, iż działalność powódki cieszyła się szerokim zainteresowaniem społeczności lokalnej oraz, że w tym samym czasie co E. W. (...) W. wypowiedziało umowy najmu lokali użytkowych innym najemcom, co nie miało jednak znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy o czym po części była mowa powyżej. Podobnie jeśli chodzi o inną okoliczność, którą E. W. zeznaniami świadków chciała wykazać tj. , iż rzeczywistą przyczyną wypowiedzenia umowy najmu była chęć sprzedaży nieruchomości przez (...) W. , gdyż wynajmujący jako właściciel nieruchomości miał do tego pełne prawo. Poza sporem pozostawało, że E. W. poniosła nakłady na oba wynajmowane przez siebie lokale, których rodzaj i zakres nie były kwestionowane. Wynikały one z przedstawionych przez nią faktur i kosztorysów. Jak już jednak podniesione zostało, nie wszystkie nakłady podlegały w świetle postanowień umownych i porozumień zwrotowi. Jako nieprzydatne Sąd Apelacyjny uznał ponadto dowody z zeznań zgłoszonych świadków na okoliczność wysokości poniesionych nakładów, skoro podstawę wyliczenia tej wysokości miała stanowić ich równowartość według stanu i cen z daty zwrotu, obliczona w sposób umownie ustalony. Nie było ponadto powodu aby przesłuchiwać wskazanych świadków na okoliczność skutków nierozliczenia się przez (...) W. z poczynionych przez E. W. nakładów, skoro nierozliczenie to miałyby dotyczyć kwoty 21 684,93 zł za lokal przy ul. (...) i kwoty

27 410,17 zł za lokal przy ul. (...), co do której najemczynie nie wykazała, czy była wymagalna przed zwrotem lokalu właścicielowi. W oparciu o zasady doświadczenia życiowego można było stwierdzić z pewnością, iż brak zwrotu najemczynie w/w należności nie mógł mieć istotnego wpływu na jej sytuację finansową czy zawodową. Odnośnie wnioskowanego dowodu z zeznań świadka S. O. podnieść należy dodatkowo, że okoliczności związane z zawarciem i rozwiązaniem przedmiotu najmu lokalu przy ul. (...) poza wskazywaną jako pozorną przyczynę wypowiedzenia nie były sporne. To czy (...) W. rozwiązało umowę najmu ponieważ potrzebowało lokalu na siedzibę jednego z wydziałów urzędu dzielnicowego, czy dlatego, że chciało sprzedać całą nieruchomości jak już kilkakrotnie podniesione zostało nie miało znaczenia w sprawie. Nie budziła nadto wątpliwości treść umowy najmu z 9 X 1996 r.. Sporna była interpretacja postanowień porozumień zawartych w roku 2002, jednak na tę okoliczność dowód z zeznań świadka nie został zgłoszony. Sąd Apelacyjny nie neguje poza tym, że zakończenie prowadzenia działalności gospodarczej przez powódkę w lokalu przy ul. (...) miało wpływ na życie, zdrowie i sytuację finansową E. W., tym niemniej jednak nie sposób jest oceniać dokonanego przez (...) W. wypowiedzenia umowy jako niezgodnego z prawem czy też zasadami współżycia społecznego, zgodnie z powyżej już przeprowadzonymi rozważeniami.

Całkowicie irrelevantne w sprawie były ponadto okoliczności z powodu których świadek K. S. miałby wystąpić do burmistrza D. Ś. w roku 2019 z interpelacją dotyczącą lokalu przy ul. (...) czy też przyczyny zainteresowania się świadka tym lokalem. Poza sporem było bowiem, że lokal ten od 19 II 2010 r. nie jest w żaden sposób zagospodarowany.

Z powyższych względów na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., art. 385 k.p.c. oraz 102 k.p.c. orzeczono jak w sentencji.

E. Klimowicz-Przygódzka M. Szerel J.Piwowarun-Kołąkowska