

UZASADNIENIE

Powód Powiat (...) – Zespół Szkół Zawodowych im. (...) B. pozwem z dnia 10 czerwca 2015 r. (data nadania przesyłki) wniósł o zasądzenie od pozwanego A. J. kwoty 23.735,19 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 1.276,61 zł od dnia 15 sierpnia 2014 r. do dnia zapłaty, od kwoty 2.282,41 zł od dnia 15 września 2014 r. do dnia zapłaty, od kwoty 2.705,72 zł od dnia 15 listopada 2014 r. do dnia zapłaty, od kwoty 3.440,22 zł od dnia 15 grudnia 2014 r. do dnia zapłaty, od kwoty 1.391,93 zł od dnia 15 stycznia 2015 r. do dnia zapłaty, od kwoty 1.519,69 zł od dnia 15 stycznia 2015 r. do dnia zapłaty, od kwoty 3.374,39 zł od dnia 15 lutego 2015 r. do dnia zapłaty, od kwoty 2.701,86 zł od dnia 15 marca 2015 r. do dnia zapłaty, od kwoty 3.630,04 zł od dnia 15 kwietnia 2015 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 1.412,32 zł od dnia 15 maja 2015 r. do dnia zapłaty, a także o zasądzenie kosztów sądowych i kosztów zastępstwa procesowego wg stawki minimalnej. W uzasadnieniu powód podniósł, że pozwany bezumownie korzystał z pomieszczeń w Zespole Szkół Zawodowych im. (...) B. i z tego tytułu był obciążany opłatami za korzystanie z tych pomieszczeń oraz kosztami ogrzewania i energii elektrycznej. Powód wskazał, że pozwany składał oświadczenia uznając zobowiązanie, co do zasady i co do wysokości. Pozwany miał dokonać tylko wpłaty za lipiec 2014 r., po czym zaprzestał uiszczać opłat. Wezwania do dobrowolnej zapłaty pozostały bez odpowiedzi (pozew – k. 1-2).

Dnia 29 lipca 2015 r. referendarz sądowy wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym (k. 46).

W sprzeciwie od nakazu zapłaty **pozwany A. J.** wniósł o oddalenie powództwa w całości, zasądzenie od powoda kosztów procesu, a także złożył oświadczenie o potrąceniu kwoty dochodzonej pozwem z kwotą stanowiącą wartość poniesionych przez niego nakładów w wysokości 63.726,28 zł. Pozwany przyznał, że wynajmował od powoda kuchnię wraz z zapleczem oraz sprzętem kuchennym, a następnie korzystał z tych pomieszczeń bezumownie. Wskazał jednak, że po podpisaniu umowy najmu przeprowadził w pomieszczeniach remont, niezbędny do korzystania z przedmiotu najmu w sposób oznaczony w umowie, gdyż w dniu wydania lokalu nie nadawał się on do prowadzenia działalności gospodarczej. Pozwany podniósł, że zgodę na remont wyraził J. A., zaś nakłady wyniosły 63.726,28 zł. Dalej wyjaśnił, że skoro na wynajmującym ciąży obowiązek wydania najemcy rzeczy w stanie przydatnym do umówionego użytku, to wynajmującego obciążają nakłady poniesione na ten cel. Niezależnie od powyższego pozwany wskazał na to, iż obciążenie kosztami remontu jedną stroną umowy narusza zasady współżycia społecznego (sprzeciw – k. 51-53).

W odpowiedzi na sprzeciw **powód** podtrzymał stanowisko w sprawie. Powód zauważył, że pozwany nie kwestionuje roszczenia o zapłatę za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu. Natomiast zarzut potrącenia uznał za nieuzasadniony. Podkreślił, że w umowie najmu strony uzgodniły, że ewentualne zmiany i modernizacje najemca dokona na własny koszt, zaś wartość nakładów poniesionych przez najemcę i uzgodnionych z wynajmującym nie podlega zwrotowi. Zwrócił następnie uwagę, że pozwany w pełni zdawał sobie sprawę ze stanu wynajmowanych pomieszczeń i zgodził się dokonać remontu na własny koszt i bez obowiązku zwrotu. Powód nadmienił, że art. 676 k.c. ma zastosowanie wówczas, gdy umowa najmu nie reguluje odmiennie kwestii rozliczenia nakładów. Wskazał, że pozwany jako podmiot profesjonalny powyższe w pełni akceptował, nawet jeżeli lokal nie nadawał się do użytku, co powód kwestionuje. Niezależnie od powyższego powód wskazał, że w fakturach VAT jako nabywca wskazany jest inny podmiot, a co za tym idzie potrącenie nie spełnia przesłanki tożsamości podmiotowej dłużników i wierzycieli. Nadto brak dowodu, iż materiały budowlane zostały przeznaczone na remont pomieszczeń (odpowiedź na sprzeciw – k. 73-77).

Na rozprawie w dniu 26 stycznia 2016 r. **pozwany** podniósł, że nie doszło do skutecznego zawarcia umowy przez strony, albowiem umowa w imieniu powoda winna zostać zawarta przez starostę, a nie członka zarządu (protokół – k. 94 – 00:12:18).

Na rozprawie w dniu 23 czerwca 2016 r. **powód** podkreślił, że kwestionuje zarzut potrącenia tak co do zasady jak i co do wysokości (protokół – k. 125 – 00:51:14).

W piśmie z dnia 2 listopada 2016 r. powód podniósł, że umowa najmu z dnia 10 maja 2010 r. jest ważna z uwagi na zapisy art. 48 ust. 1 ustawy o samorządzie powiatowym. Zgodnie z jego treścią oświadczenia woli w imieniu powiatu może złożyć członek zarządu i osoba upoważniona przez zarząd. Tymczasem zgodnie z uchwałą Zarządu Powiatu (...) z dnia 14 kwietnia 2010 r. do zawarcia umowy upoważniony został J. D. Zespołu Szkół (pismo – k. 143-143).

W mowach końcowych **strony** podtrzymały stanowiska w sprawie. **Pozwany** podkreślił, że nakłady, których dokonał były nakładami koniecznymi, a nie ulepszającymi. Nadmienił, że nawet gdyby pozwany nie mógł żądać zwrotu nakładów na podstawie przepisów o najmie, to mógł to uczynić na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu (protokół – k. 140 – 00:40:35-00:48:03, protokół – k. 147 – 00:03:56-00:06:56).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód Powiat (...) – Zespół Szkół Zawodowych im. (...) B. dnia 10 maja 2010 r. zawarł z pozwanym A. J., prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą (...) A. J., umowę najmu nr (...), na podstawie której powód wynajął pozwanemu lokal stanowiący kuchnię o pow. 68 m² z zapleczem socjalnym i przygotowawczym (zmywalnie, magazyn żywności, szatnia, pomieszczenia gospodarcze) o pow. 70 m² oraz sprawnym sprzętem kuchennym, znajdującym się w budynku kotłowni-stołówki Zespołu Szkół Zawodowych w G. przy ul. (...). Strony umówiły się na czynsz miesięczny w wysokości 1.000 zł płatny z góry w terminie do dnia 10 każdego miesiąca po wystawieniu faktury VAT. Nadto najemca zobowiązał się do uiszczenia opłat za energię elektryczną, zużycie gazu, ciepłej i zimnej wody oraz za odprowadzanie ścieków. W § 7 umowy strony zastrzegły niedopuszczalność zmian budowlanych i modernizacyjnych w przedmiocie najmu bez uprzedniej zgody wynajmującego. W przypadku ewentualnych zmian najemca miał ich dokonać na koszt własny. Ponadto w § 8 umowy najemca został zobowiązany do dokonywania we własnym zakresie i na własny koszt bieżących remontów i konserwacji. Ustalono, że po zakończeniu najmu najemca zwróci przedmiot najmu w stanie niepogorszonym. Zastrzeżono, że wartość nakładów poniesionych przez najemcę i uzgodnionych z wynajmującym nie podlega zwrotowi bez względu na okres trwania umowy. Umowa zawarta została na okres 3 lat, tj. od dnia 1 lipca 2010 r. do dnia 31 lipca 2013 r. (dowód: umowa – k. 81-82).

Umowę w imieniu powoda zawarł J. D. Zespołu Szkół Zawodowych i M. R. – Członek Zarządu Powiatu. Ww. osoby zostały upoważnione do podpisania umowy uchwałą nr 173/2010 Zarządu Powiatu (...) z dnia 14 kwietnia 2010 r. (dowód: umowa – k. 81-82, zeznania świadka J. A. – k. 94-95 – 00:18:35-00:33:42, zeznania świadka M. R. – k. 114 – 00:06:43-00:18:37, uchwała – k. 144).

Stan lokalu – kuchni w chwili zawarcia umowy był bardzo zły, uniemożliwiający prowadzenie w nim działalności gospodarczej. Pozwany był świadomy stanu lokalu w chwili zawarcia umowy, oglądał go przed zawarciem umowy. Powód wyraził zgodę na przeprowadzenie remontu, zastrzegając brak zwrotu jego kosztów, przy czym koszt remontu miał być uwzględniony w preferencyjnej stawce czynszu najmu. W rezultacie pozwany przy pomocy swojego ojca R. J. oraz pozostałych pracowników przeprowadził generalny remont lokalu (dowód: zeznania świadka J. A. – k. 94-95 – 00:18:35-00:33:42, zeznania świadka R. J. – k. 122-123 – 00:04:44-00:20:16, zeznania świadka B. K. – k. 123-124 – 00:20:45-00:33:30, zeznania świadka W. P. – k. 124 – 00:34:02-00:44:02, zeznania świadka A. W. – k. 137-138 – 00:01:39-00:10:35, zeznania pozwanego A. J. – k. 138-139 – 00:12:38-00:36:46).

Po upływie terminu, na jaki zawarta została umowa najmu pozwany w dalszym ciągu korzystał z lokalu. W konsekwencji powód wystawiał pozwanemu następujące faktury VAT za każdy miesiąc korzystania z lokalu:

- a) fakturę VAT nr (...) za najem pomieszczeń użytkowych w sierpniu 2014 r. i media wykorzystane w lipcu 2014 r. na kwotę 2.346,31 zł z terminem płatności do dnia 14 sierpnia 2014 r.;
- b) fakturę VAT nr (...) za najem pomieszczeń użytkowych we wrześniu 2014 r. i media wykorzystane w sierpniu 2014 r. na kwotę 2.282,41 zł z terminem płatności do dnia 14 września 2014 r.;

- c) fakturę VAT nr (...) za najem pomieszczeń użytkowych w listopadzie 2014 r. i media wykorzystane w październiku 2014 r. na kwotę 2.705,72 zł z terminem płatności do dnia 14 listopada 2014 r.;
- d) fakturę VAT nr (...) za najem pomieszczeń użytkowych w grudniu 2014 r. i media wykorzystane w listopadzie 2014 r. na kwotę 3.440,22 zł z terminem płatności do dnia 14 grudnia 2014 r.;
- e) fakturę VAT nr (...) za media wykorzystane w grudniu 2014 r. na kwotę 1.391,93 zł z terminem płatności do dnia 14 stycznia 2015 r.;
- f) fakturę VAT nr (...) za najem w styczniu 2015 r. na kwotę 1.519,69 zł z terminem płatności do dnia 14 stycznia 2015 r.;
- g) fakturę VAT nr (...) za najem pomieszczeń użytkowych w lutym 2015 r. i media wykorzystane w styczniu 2015 r. na kwotę 3.374,39 zł z terminem płatności do dnia 14 lutego 2015 r.;
- h) fakturę VAT nr (...) za najem pomieszczeń użytkowych w marcu 2015 r. i media wykorzystane w lutym 2015 r. na kwotę 2.701,86 zł z terminem płatności do dnia 14 marca 2015 r.;
- i) fakturę VAT nr (...) za najem pomieszczeń użytkowych w kwietniu 2015 r. i media wykorzystane w marcu 2015 r. na kwotę 3.630,04 zł z terminem płatności do dnia 14 kwietnia 2015 r.;
- j) fakturę VAT nr (...) za media wykorzystane w kwietniu 2015 r. na kwotę 1.412,32 zł z terminem płatności do dnia 14 maja 2015 r.;

(okoliczności bezsporne, a ponadto dowód: faktury VAT – k. 7-16, zeznania świadka A. W. – k. 137-138 – 00:01:39-00:10:35, zeznania pozwanego A. J. – k. 138-139 – 00:12:38-00:36:46).

Pozwany składał oświadczenia, w których zobowiązywał się do zapłaty kwot wynikających z ww. faktur (dowód: oświadczenia – k. 23-32).

Pomimo powyższego pozwany nie opłacił ww. faktur, za wyjątkiem faktury VAT nr (...), którą opłacił częściowo, tj. do kwoty 1.069,70 zł. Wobec powyższego powód wzywał pozwanego do zapłaty kwot wynikających z tych faktur – bezskutecznie (dowód: wezwania do zapłaty i potwierdzenie odbioru – k. 17-22).

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie dokumentów złożonych w niniejszej sprawie, wymienionych powyżej, które w całości uznał za wiarygodne, gdyż ich rzetelność i prawdziwość nie były przez strony kwestionowane.

Sąd stan faktyczny ustalił również w oparciu o okoliczności bezsporne, tj. o fakty bądź to przyznane, bądź to niezaprzeczone, na zasadzie art. 229 i 230 k.p.c.

Sąd ustalił stan faktyczny także na podstawie zeznań świadków J. A., M. R., R. J., B. K., W. P., A. W. oraz pozwanego A. J.. Wszystkie te zeznania były konsekwentne i logiczne, korespondowały wzajemnie między sobą i z pozostałym materiałem dowodowym. Wynikało z nich przede wszystkim to, iż stan lokalu faktycznie był zły oraz, że pozwany przeprowadził jego remont, przy czym był świadomy stanu lokalu w chwili podpisania umowy.

Sąd oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego, albowiem uznał, iż zarzut potrącenia nie zasługiwał na uwzględnienie co do zasady, co też Sąd uzasadnia w rozważaniach prawnych.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Powód Powiat (...) – Zespół Szkół Zawodowych im. (...) B. dochodził od pozwanego A. J. wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu – kuchni wraz z zapleczem oraz sprzętem kuchennym w okresie od lipca 2014 r. do kwietnia 2015 r.

Należy w pierwszej kolejności wskazać, iż pozwany nie kwestionował, że w ww. okresie zajmował ww. lokal oraz, że czynił to bez tytułu prawnego. Nadto, co wymaga podkreślenia pozwany nie kwestionował również wysokości dochodzonego roszczenia w toku niniejszego postępowania. Ponadto należy zwrócić uwagę, że pozwany składał oświadczenia o uznaniu kwot dochodzonych w niniejszym postępowaniu tak co do zasady jak i co do wysokości.

Dla porządku należało jedynie wskazać, iż podstawy materialno-prawnej roszczenia powoda należało upatrywać w przepisach kodeksu cywilnego. Zgodnie z treścią art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. w sytuacji bezumownego korzystania z cudzej nieruchomości posiadacz w złej wierze lub posiadacz w dobrej wierze, który dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, zobowiązany jest do zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. Pozwany jako osoba korzystająca z lokalu już po wygaśnięciu umowy najmu niewątpliwie był jego posiadaczem w złej wierze w rozumieniu wyżej cytowanych przepisów. Sąd ma w polu widzenia, iż przedmiotem bezumownego korzystania był lokal, niemniej w sprawie nie znajdzie zastosowanie art. 18 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Powołany przepis, podobnie jak cała ustawa odnosi się do lokali służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych (ewentualnie do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki – art. 2 ust. 1 pkt. 4 ww. ustawy). Poza zakresem regulacji tej ustawy znajdują się zaś lokale użytkowe, a takim lokalem były niewątpliwie pomieszczenia kuchenne używane przez pozwanego.

Reasumując, Sąd uznał, iż pozwany był zobowiązany do zapłaty wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z lokalu, tak co do zasady, jak i co do wysokości wskazanej przez powoda.

Pozwany podniósł jednak zarzut potrącenia.

Zgodnie z art. 498 k.c. gdy dwie osoby są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, każda z nich może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelności drugiej strony, jeżeli przedmiotem obu wierzytelności są pieniądze lub rzeczy tej samej jakości oznaczone tylko co do gatunku, a obie wierzytelności są wymagalne i mogą być dochodzone przed sądem lub przed innym organem państwowym (§ 1). Wskutek potrącenia obie wierzytelności umarzają się nawzajem do wysokości wierzytelności niższej (§ 2).

Istotą zarzutu potrącenia jest wola wzajemnego umorzenia jednorodnych wierzytelności, jakie dwie osoby mają jednocześnie względem siebie. Jest to czynność procesowa, stanowiąca środek obrony pozwanego. Podkreślić jednak trzeba, że do zarzutu potrącenia mają zastosowanie wymagania stawiane wobec pozwu w zakresie określenia żądania, przytoczenia okoliczności faktycznych oraz wskazania dowodów, w szczególności dokładnego określenia wierzytelności, jej wysokości oraz wykazania jej istnienia. Innymi słowy zarzut potrącenia należy wykazać tak co do zasady jak i co do wysokości.

Niewątpliwie to pozwanego obciąża w tym zakresie ciężar dowodu. To on bowiem z uwzględnienia zarzutu potrącenia wywodzi skutki prawne (por. art. 6 k.c.). Zgodnie zaś z art. 232 k.p.c. strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Dopuszczenie dowodu z urzędu – chociaż możliwe – stanowi wyjątek i w zasadzie nie powinno być stosowane w sytuacji, gdy strona jest reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika.

Wskazać zatem trzeba, że pozwany do potrącenia zgłosił kwotę 63.726,28 zł, która miała stanowić koszt remontu, którego dokonał w lokalu kuchennym będącym przedmiotem umowy najmu, którą zawarł z powodem. Pozwany powołując się na art. 663 k.c. wskazywał, iż dokonał w przedmiocie najmu nakładów koniecznych, a co za tym idzie może żądać ich zwrotu. Z ostrożności procesowej wskazywał, że podstawy jego roszczenia można również upatrywać w przepisach regulujących bezpodstawne wzbogacenie.

Istotnie, zgodnie z art. 663 k.c. jeżeli w czasie trwania najmu rzecz wymaga napraw, które obciążają wynajmującego, a bez których rzecz nie jest przydatna do umówionego użytku, najemca może wyznaczyć wynajmującemu odpowiedni

termin do wykonania napraw. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu najemca **może dokonać koniecznych napraw na koszt wynajmującego.**

Trzeba jednak uwzględnić, że przepis art. 663 k.c. znajduje zastosowanie w przypadku pojawienia się konieczności napraw w czasie trwania najmu, co oznacza, że nie dotyczy on napraw, których konieczność jest stronom znana już w chwili zawierania umowy najmu (por. wyrok SA w Poznaniu z dnia 12 lutego 2014 r., I ACa 1254/13, Legalis nr 804682; ponadto uzasadnienie wyroku SN z dnia 19 listopada 2004 r., II CK 158/04, (...) 2005 nr 6, poz. 81).

Godzi się tymczasem zauważyć, że pozwany nie kwestionował tego, iż stan lokalu był mu znany już w chwili zawierania umowy najmu. Nie zgłaszał co do niego zastrzeżeń, a zatem należało przyjąć, że strony w ten sposób zmodyfikowały zobowiązanie wynajmującego wynikające z przepisu art. 662 § 1 k.c., zwalniając powoda z obowiązku wydania lokalu w stanie nadającym się do umówionego użytku - tutaj prowadzenia działalności gospodarczej.

A zatem już tylko z tego względu nie można mówić, ażeby podstawy do żądania zwrotu nakładów koniecznych doszukiwać się w art. 663 k.c.

Niezależnie od powyższego wskazać trzeba, że kodeksowe przepisy o najmie, w tym art. 663 k.c., mają z natury rzeczy charakter norm względnie obowiązujących, a wynikające z nich prawa i obowiązki mogą być odmiennie kształtowane umową stron, w granicach przysługującej im swobody kontraktowania (por. art. 3531 k.c.). Nie ma zatem zakazu przejmowania przez najemcę obowiązków, które obciążają wynajmującego, m.in. ponoszenia kosztów napraw koniecznych (por. przywołany już wyrok SA w Poznaniu z dnia 12 lutego 2014 r., a ponadto wyrok SA w Białymstoku z dnia 27 czerwca 2013 r., I ACa 266/13, Legalis nr 719593, wyrok SN z dnia 12 stycznia 2012 r., II CSK 283/11, Legalis nr 480473 oraz wyrok SA w Szczecinie z dnia 30 czerwca 2015 r., I ACa 362/15, Legalis nr 1360724).

Analiza umowy najmu z dnia 10 maja 2010 r. pozwala przyjąć, iż strony odmiennie uregulowały swoje obowiązki niż czynią to przepisy kodeksowe, niemniej zanim Sąd bliżej przyjrzy się regulacjom umownym, należy zauważyć, iż pozwany kwestionował ważność umowy, podważając umocowanie M. R. i J. A. do zawarcia umowy w imieniu powoda. Zarzut ten był o tyle uzasadniony, gdyż w przypadku braku skutecznego zawarcia umowy najmu, inaczej należałoby ocenić prawa i obowiązki stron.

Niemniej Sąd doszedł do przekonania, iż umowa została zawarta w sposób prawidłowy. Aby wyjaśnić wątpliwości w tym zakresie Sąd zobowiązał pełnomocnika powoda do złożenia pisma przygotowawczego zawierającego stanowisko odnośnie kwestii ważności przedmiotowej umowy, w szczególności w zakresie umocowania J. A. do składania w imieniu powiatu oświadczeń w sprawach majątkowych (k. 140 – 00:48:44). W odpowiedzi powód przedłożył uchwałę Zarządu Powiatu (...) z której wynikało, iż J. A. został upoważniony do zawarcia przedmiotowej umowy najmu (k. 144). Kwestię składania w imieniu powiatu oświadczeń w sprawach majątkowych reguluje przepis art. 48 ust. 1 ustawy o samorządzie powiatowym z dnia 5 czerwca 1998 r. (Dz. U. Nr 91, poz. 578 z późn. zm.). Zgodnie z jego treścią oświadczenie woli w sprawach majątkowych w imieniu powiatu składają dwaj członkowie zarządu lub jeden członek zarządu i osoba upoważniona przez zarząd. Umowa najmu została tymczasem zawarta przez M. R. – członka zarządu powiatu (żadna ze stron nie kwestionowała, że M. R. był członkiem zarządu), a także przez J. D. Zespołu Szkół, którego umocowanie do składania oświadczeń w sprawach majątkowych w imieniu powiatu wynikało z przedłożonej przez powoda uchwały zarządu, a zatem w zgodzie z dyspozycją art. 48 ust. 1 ww. ustawy.

Uznając zatem, że umowa najmu z dnia 10 maja 2010 r. została zawarta prawidłowo, należało wskazać, iż w § 7 i 8 umowy strony ustaliły, że ewentualne zmiany budowlane i modernizacyjne dokonane za zgodą wynajmującego, **najemca dokona na koszt własny** (§ 7). Ponadto zastrzeżono, że **wartość nakładów poniesionych przez najemcę i uzgodnionych z wynajmującym nie podlega zwrotowi** bez względu na okres trwania umowy (§ 8 ust. 5).

W tym stanie rzeczy przyjąć trzeba było, iż pozwany zgodził się przejąć koszty naprawy przedmiotu najmu na siebie. Podkreślić trzeba, że pozwany podpisując umowę był świadomy stanu lokalu. Ponadto prowadził działalność gospodarczą, a co za tym idzie nie sposób wywodzić, iż nie miał świadomości zakresu swoich praw i obowiązków

składając podpis pod przedmiotową umową. Wypada zresztą zauważyć, że sam pozwany wskazywał, iż wobec złego stanu lokalu, uzyskał preferencyjną stawkę czynszu najmu, co tym bardziej przemawia za zasadnością wyłączenia uprawnienia najemcy żądania zwrotu kosztów napraw.

Ponadto, nawet gdyby przyjąć, że nakłady pozwanego miały charakter nakładów ulepszających, a nie nakładów koniecznych, to także zwrotu i takich nakładów nie mógłby żądać, albowiem art. 676 k.c. regulujący zwrot nakładów ulepszających ma również charakter normy względnie obowiązującej (por. np. wyrok SA w Warszawie z dnia 13 czerwca 2014 r., VI ACa 1512/13, Legalis nr 1049813). A zatem należało uznać, że także i takie nakłady nie podlegały zwrotowi.

Nadmienić trzeba, że przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu nie mogły stanowić podstawy prawnej roszczenia pozwanego. W orzecznictwie przyjmuje się bowiem, że do dochodzenia roszczeń najemcy przeciwko wynajmującemu z tytułu nakładów, w tym koniecznych, na przedmiot najmu, nie znajdują one zastosowania (por. wyrok SN z dnia 21 stycznia 2004 r., IV CK 362/02, Legalis nr 66468; wyrok SN z dnia 4 listopada 1980 r., II CR 394/80, OSNCP 1981 nr 7, poz. 134). Sąd podziela w całości to stanowisko i z tego względu nie jest konieczna głębsza analiza problemu zasygnalizowanego przez pełnomocnika pozwanego w głosach końcowych przed zamknięciem rozprawy.

Wreszcie na sam koniec należało wskazać, że również wysokość nakładów budziła wątpliwości. Okoliczność, że wystawiono fakturę i dokonano zapłaty nie stanowi wcale przesądzającego dowodu, że czynność została wykonana a poniesiony koszt był uzasadniony i został rzeczywiście poniesiony (por. wyrok NSA z dnia 24 lipca 2003 r., SA/Bd (...), Legalis nr 66149). Godzi się nadto zauważyć, że faktury wystawiane były na rzecz ojca pozwanego R. J., który prowadził działalność gospodarczą w zakresie budownictwa, a co za tym idzie nie można wykluczyć, iż nabywał w ten sposób materiały nie tylko do przeprowadzenia remontu przedmiotowego lokalu, ale również na potrzeby własnej działalności.

Mając to wszystko na uwadze Sąd zarzut potrącenia uznał za nieuzasadniony.

W konsekwencji, wobec zasadności żądania zgłoszonego przez powoda Sąd powództwo uwzględnił w całości, zasądając od pozwanego na rzecz powoda kwotę 23.735,19 zł.

Podstawę prawną zasądzenia odsetek w wysokości ustawowej stanowił art. 481 § 1 k.c., zgodnie z którym, jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

Sąd przyjął, iż terminem płatności poszczególnych „rat” roszczenia były terminy płatności wskazywane w fakturach VAT wystawianych przez powoda, a akceptowanych przez pozwanego.

Mając to wszystko na uwadze Sąd orzekł jak w pkt. 1 sentencji wyroku.

O kosztach Sąd orzekł na zasadzie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., tj. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Skoro pozwany sprawę przegrał winien zwrócić powodowi koszty procesu.

Na koszty te złożyła się opłata od pozwu w wysokości 1.187 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika powoda będącego radcą prawnym w kwocie 2.400 zł, którego wysokość Sąd ustalił w oparciu o § 6 pkt. 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu z dnia 28 września 2002 r. (Dz. U. z 2013 r. poz. 490), które znajdzie zastosowanie w sprawie z uwagi na wszczęcie postępowania przed dniem 1 stycznia 2016 r.

W konsekwencji w pkt. 2 sentencji wyroku Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 3.587 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.