

Sygn. akt I C 1017/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

09 lutego 2017

Sąd Okręgowy we Wrocławiu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSO Rafał Cieszyński

Protokolant Katarzyna Kudzia

po rozpoznaniu na rozprawie 09 lutego 2017 we W.

sprawy z powództwa W. S. (1)

przeciwko J. L.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego J. L. na rzecz powoda W. S. (1) kwotę 71.588,89 zł (siedemdziesiąt jeden tysięcy pięćset osiemdziesiąt osiem złotych osiemdziesiąt dziewięć groszy) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 27 grudnia 2013 do dnia zapłaty;

II. oddala dalej idące powództwo;

III. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 8.706,24 zł tytułem kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1017/13

## UZASADNIENIE

Pozwem z 11 lipca 2013 powód W. S. (1) domagał się zasądzenia od pozwanego J. L. kwoty 81.153,99 zł z ustawowymi odsetkami od 11 lipca 2013 do dnia zapłaty oraz z kosztami procesu.

W uzasadnieniu żądania pozwu powód wskazał, że w oparciu o umowę spółki prowadził z A. L. działalność gospodarczą pod firmą (...) s.c. W ramach tej działalności 06 lipca 2009 powód i A. L. (najemcy) zawarli z pozwanym (wynajmującym) umowę najmu lokalu użytkowego położonego we W. przy ul. (...). Zgodnie z § 6 pkt. 5 umowy najmu pozwany wyraził zgodę na dokonanie w lokalu zmian, celem dostosowania go do prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie apteki. Powód wraz z A. L. dokonali takich zmian. Przeprowadzili prace budowlano-montażowe, połączone z ociepleniem i tynkowaniem lokalu oraz wymianą parapetów na granitowe, wykonali obróbkę dekarско-blacharską, zakupili i zamontowali piec centralnego ogrzewania i wykonali instalację wentylacyjno-klimatyzacyjną oraz instalację alarmową wraz z systemem kamer. Łączny koszt prac wyniósł 162.307,98 zł. Dokonane przez powoda i A. L. nakłady zwiększyły wartość najmowanego lokalu. Pozwany wypowiedział umowę najmu w 2012, a 09 listopada 2012 lokal został mu wydany. Z kolei 01 października 2012 powód i A. L. wypowiedzieli swoje udziały w spółce cywilnej. W związku z powyższym powód dochodzi przypadającej mu części wierzytelności z tytułu nakładów poczynionych na rzecz najętą, a więc połowy dokonanych nakładów. 02 lipca 2013 powód wezwał pozwanego do zapłaty, ale bezskutecznie.

W odpowiedzi na pozew z 27 grudnia 2013 pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda kosztów procesu.

Pozwany zarzucił, że żądanie powoda jest po pierwsze przedwczesne. Pozwany aż do momentu otrzymania odpisu pozwu nie wiedział bowiem o żądaniu i nie mógł się do niego ustosunkować. Nie otrzymał pisma z 02 lipca 2013, w którym powód rzekomo wzywa go do zwrotu nakładów. Po drugie pozwany zarzucił, że nie chce zatrzymać części nakładów dokonanych przez powoda i A. L. i domaga się przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego. Zdaniem pozwanego fizyczny zwrot tych nakładów może jednak nastąpić na rzecz obojga współników, w związku z czym powód nie posiada samodzielnej legitymacji do domagania się zwrotu nakładów. Odnośnie zaś żądania zwrotu nakładów, które chce zatrzymać, pozwany podniósł zarzut potrącenia należności z tytułu czynszu najmu. Jak wskazał, czynsz nie był regulowany, a do zapłaty pozostaje kwota 5.041 zł, potwierdzona wyrokiem sądu. Pozwany przejmując lokal wykonał prawo zastawu na wyposażeniu lokalu celem zabezpieczenia należności z tytułu czynszu oraz z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu. Nadto pozwany zarzucił, że w umowie strony wcale nie uzgodniły możliwości wprowadzenia zmian w lokalu. Uzgodnienia w tym zakresie zawierał dopiero zawarty na prośbę najemców aneks. Strony uzgodniły, że rozliczenie nakładów nastąpi poprzez okresowe obniżenie stawki czynszu.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny, istotny dla rozstrzygnięcia sprawy:**

Powód W. S. (1) i A. L. prowadzili na podstawie umowy spółki działalność gospodarczą pod firmą (...) spółka cywilna.  
(okoliczność bezsporna)

Pozwany J. L. jest właścicielem nieruchomości przy ul. (...) we W., na której znajduje się budynek przekształcony na lokal użytkowy. Pozwany prowadził w tym lokalu działalność gospodarczą w postaci sklepu spożywczego. Pozwany jest również właścicielem sąsiedniej nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, połączonym z powyższym lokalem użytkowym.

(dowód: w części przesłuchanie pozwanego J. L., e-protokół z 06 grudnia 2016, 00:52:26-01:22:29, CD k. 479)

06 lipca 2009 powód i A. L. (najemcy) zawarli z pozwanym J. L., prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą (...), (wynajmującym), umowę najmu lokalu użytkowego o powierzchni 130 m<sup>(2)</sup>, położonego we W. przy ul. (...).

Na podstawie § 2 umowy najmu wynajmujący zobowiązał się wydać lokal 15 lipca 2009, a najemcy zobowiązali się ponosić od tego dnia koszty i ciężary związane z najmem lokalu. Najemcy oświadczyli, że lokal będzie wykorzystywany na prowadzenie apteki (§ 2 ust. 2 umowy). Umowa najmu została zawarta na okres 15 lat. Najemcom przysługiwało prawo rozwiązania umowy przed upływem terminu, jedynie w wypadku, gdy wskażą wynajmującemu osobę, która będzie kontynuowała umowę najmu na warunkach określonych umową (§ 2 ust. 4 umowy). W razie zalegania przez najemcę z zapłatą czynszu przez jeden miesiąc wynajmujący miał prawo rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym (§ 2 ust. 5 umowy).

(dowód: umowa najmu z 06 lipca 2009 roku k. 14-16)

W § 3 umowy najmu jej strony ustaliły wysokość czynszu na kwotę 5.000 zł, do której doliczany miał być podatek VAT. Czynsz płatny był z góry do 15-go dnia każdego miesiąca na podstawie wystawionej przez wynajmującego faktury VAT. Wysokość czynszu mogła być aktualizowana przez wynajmującego o wskaźnik inflacji nie częściej niż raz do roku, w oparciu o aneks do umowy.

Najemcy zobowiązani byli do ponoszenia opłat eksploatacyjnych za energię elektryczną, wodę i ścieki oraz za wywóz śmieci. Wynajmujący wyraził zgodę na zawarcie przez najemców umów o dostawę mediów, w tym usług teleinformatycznych (§ 4 umowy). Najemca zobowiązany był ponadto do przestrzegania zasad i przepisów sanitarno-porządkowych, przeciwpożarowych, budowlanych, ochrony środowiska. Miał zwrócić przedmiot najmu w stanie nie gorszym niż otrzymany w dniu rozpoczęcia umowy najmu, a naprawa szkód przez niego spowodowanych dokonana miała być na jego koszt (§ 6 ust. 1 do 3).

(dowód: umowa najmu z 06 lipca 2009 roku k. 14-16)

W § 6 ust. 4 umowy najmu jej strony uzgodniły, że jakiegokolwiek trwale zmiany: przebudowa, modernizacja i udoskonalenie przedmiotu najmu nie mogą być dokonywane bez pisemnej zgody wynajmującego. Wynajmujący wyraził zgodę na wszelkie zmiany w przedmiocie najmu, jakie są niezbędne do prowadzenia działalności typu „apteka” (§ 6 ust. 5 umowy).

(dowód: umowa najmu z 06 lipca 2009 roku k. 14-16)

Powód oraz jego współniczka A. L. jako inwestorzy zlecieli przygotowanie dokumentacji projektowej, obejmującej roboty budowlane niezbędne do przystosowania wynajętego lokalu użytkowego do prowadzenia w nim apteki. Dokumentacja projektowa obejmowała projekt budowlany i technologiczny oraz projekty wykonawcze, w tym budowlany i instalacji sanitarnych i elektrycznych. Następnie powód ze współniczką złożyli wniosek o zatwierdzenie projektu budowlanego i udzielenie pozwolenia na wykonanie robót budowlanych. Pozwany jako właściciel nieruchomości przy ul. (...) został poinformowany o wszczęciu postępowania administracyjnego w przedmiocie udzielenia rzeczzonego pozwolenia. Decyzją nr (...) z 04 listopada 2009 Prezydent W. zatwierdził projekt budowlany oraz udzielił pozwolenia na wykonanie robót budowlanych polegających na przebudowie lokalu handlowego na aptekę ogólnodostępną przy ul. (...) we W..

(dowód: projekt budowlany k. 488

projekt technologiczny k. 488

projekt wykonawczy budowlany k. 499

projekt wykonawczy instalacji sanitarnych k. 499

projekt wykonawczy instalacji elektrycznych k. 499

zawiadomienie z 21 października 2009 z potwierdzeniem nadania k. 488

decyzja Prezydenta W. nr (...) z 04 listopada 2009 k. 488)

Roboty budowlane w lokalu przy ul. (...) prowadzone były na przełomie 2009 i 2010. Pozwany umożliwił wykonawcom robót korzystanie z należącej do niego sąsiedniej posesji, przez którą przejeżdżać mogły samochody dostarczające materiały budowlane oraz wywożące gruz z budowy. Pierwszy etap robót obejmował rozbiórkę elementów budowlanych, w tym niektórych ścian. Gruz i odpady pochodzące z prac rozbiórkowych składowane były w kontenerach przed lokalem użytkowym, a następnie wywożone.

(dowód: zeznanie świadka M. B., e-protokół z 23 października 2014, 00:02:59-00:08:16, CD k. 325,

zeznanie świadka R. G., e-protokół z 21 sierpnia 2014, 00:09:02-00:20:25, CD k. 294,

w części przesłuchanie pozwanego J. L., e-protokół z 06 grudnia 2016, 00:52:26-01:22:29, CD k. 479,

przesłuchanie powoda W. S. (1), e-protokół z 06 grudnia 2016, 00:20:34--00:52:26, CD k. 479)

Kolejne etapy prac obejmowały roboty budowlane i instalacyjne, w tym ułożenie instalacji wodno-kanalizacyjnej i elektrycznej, postawienie nowych ścian działowych, wylanie posadzki, montaż stolarki okiennej i drzwiowej, tynkowanie, montaż instalacji alarmowej i monitoringu.

(dowód: zeznanie świadka P. M., e-protokół z 21 sierpnia 2014, 00:20:25-00:26:17, CD k. 294,

zeznanie świadka M. B., e-protokół z 23 października 2014, 00:02:59-00:08:16, CD k. 325,

zeznanie świadka R. G., e-protokół z 21 sierpnia 2014, 00:09:02-00:20:25, CD k. 294,

przesłuchanie powoda W. S. (1), e-protokół z 06 grudnia 2016, 00:20:34--00:52:26, CD k. 479)

W czasie robót budowlanych pozwany regularnie przebywał na terenie nieruchomości przy ul. (...) i obserwował wykonywane prace. W budynku mieszkalnym sąsiadującym z lokalem użytkowym mieszkała rodzina pozwanego.

(dowód: zeznanie świadka M. B., e-protokół z 23 października 2014, 00:02:59-00:08:16, CD k. 325

zeznanie świadka R. G., e-protokół z 21 sierpnia 2014, 00:09:02-00:20:25, CD k. 294

w części przesłuchanie pozwanego J. L., e-protokół z 06 grudnia 2016, 00:52:26-01:22:29, CD k. 479

przesłuchanie powoda W. S. (1), e-protokół z 06 grudnia 2016, 00:20:34--00:52:26, CD k. 479)

W ramach robót budowlanych w lokalu użytkowym przy ul. (...) we W. wykonane zostały następujące prace:

- roboty rozbiórkowe
- usunięcie zadaszania i tynku,
- skucie elewacji szczytowej i gzymsu,
- demontaż ścian według projektu,
- demontaż ścian dodatkowy,
- demontaż kotłowni,
- demontaż posadzki,
- skuwanie tynku na całym wnętrzu,
- wykucie drzwi i okien,
- demontaż instalacji sanitarnej (wodno-kanalizacyjnej),
- demontaż instalacji elektrycznej,
- roboty budowlane ogólne
- wykonanie posadzek 115 m<sup>2</sup>,
- ocieplenie budynku ściana frontowa 28 m<sup>2</sup>,
- wykonanie struktury (tynk) 28 m<sup>2</sup>,
- wykończenie cokołów tynkiem żywicznym 6 m<sup>2</sup>,
- wykończenie parapetu granitem,
- wykonanie ścian działowych z podwójną płytą i stelażami o grubości 10 cm według projektu 140 m<sup>2</sup>,
- wykonanie sufitu podwieszanego wraz z oświetleniem 115 m<sup>2</sup>,
- zamurowanie wcześniej istniejącego okna i tylnych drzwi,

- wykonanie ściany ognioodpornej od strony kotłowni,
- wykonanie izolacji przeciwwodnej 115 m<sup>2</sup>,
- prace brukarskie i wymiana gruntu 45 m<sup>2</sup>,
- wykonanie tynków wewnętrznych (gipsowych) 210 m<sup>2</sup>,
- prace malarskie 210 m<sup>2</sup>,
- obróbki dekarско-blacharskie (attyki),
- wykończenie toalety-kafle,
- montaż drzwi wewnętrznych z futrynami i klamkami – 7 sztuk,
- wstawienie witryny szklanej w ścianie frontowej,
- montaż daszku nad tylnym wejściem,
  - roboty instalacyjne (instalacja wodno-kanalizacyjna)
- wykonanie przyłącza wodno-kanalizacyjnego do budynku,
- montaż i uzbrojenie kotłowni wraz z zakupem kotła grzewczego i oprzyrządowania do niego,
- przyłączenie grzejników z montażem,
- wykonanie kompleksowej instalacji wodnej,
- wykonanie toalety z systemem podtynkowym,
- montaż podgrzewaczy wody 3 sztuki,
- wykończenie toalety – geberit,
- montaż baterii wodnych, umywalki, zlewów,
  - roboty instalacyjne (wentylacja i klimatyzacja)
- wykonanie kompleksowej wentylacji budynku wraz z klimatyzacją,
  - roboty instalacyjne (instalacja elektryczna)
- wykonanie kompleksowej instalacji elektrycznej (skrzynki elektryczne, gniazda, włączniki, oświetlenie),
  - roboty instalacyjne niskoprądowe (instalacja alarmu i monitoringu).

(dowód: opinia biegłego sądowego z zakresu budownictwa k. 354-409,

faktury VAT: nr (...) k. 37, nr (...) k. 38, nr (...) k. 39, nr (...)k. 40, nr (...) k. 43, nr (...) k. 44, nr (...) k. 45, nr (...) k. 46, nr (...) k. 47, nr (...) k. 49, nr (...) k. 50, nr (...) k. 51,

dokumentacja zdjęciowa k. 57-208 i k. 229-232,

dokumentacja projektowa k. 233-237)

Roboty budowlane w zakresie adaptacji lokalu przy ul. (...) na aptekę zostały zakończone 18 stycznia 2010.

(dowód: oświadczenie kierownika budowy z 18 stycznia 2010 k. 488,

zeznanie świadka R. G., e-protokół z 21 sierpnia 2014, 00:09:02-00:20:25, CD k. 294)

Powód i jego współniczka zapłacili wykonawcom wynagrodzenie za wykonane roboty budowlane przy ul. (...).

(dowód: zeznanie świadka R. G., e-protokół z 21 sierpnia 2014, 00:09:02-00:20:25, CD k. 294,

zeznanie świadka P. M., e-protokół z 21 sierpnia 2014, 00:20:25-00:26:17, CD k. 294,

zeznanie świadka M. B., e-protokół z 23 października 2014, 00:02:59-00:08:16, CD k. 325)

Zakres prac remontowych wykonanych w lokalu użytkowym przy ul. (...) we W. wykraczał ponad odświeżenie lokalu i miał kompleksowy charakter. Podniósł standard budynku i lokalu użytkowego oraz jego wartość. Na chwilę obecną niemożliwe jest doprowadzenie lokalu użytkowego do standardu i stanu technicznego, w jakim znajdował się przed remontem.

Wartość robót remontowych według stanu na dzień wykonania i cen aktualnych wynosi 130.398,71 zł netto, a 159.086,43 zł brutto.

(dowód: opinia biegłego sądowego z zakresu budownictwa k. 354-409,

dokumentacja zdjęciowa k. 57-208 i k. 229-232,

dokumentacja projektowa k. 233-237)

Wzrost cen w zakresie materiałów i usług budowlanych między rokiem 2012 a chwilą obecną nastąpił na poziomie około 3-4%.

Stopień zużycia technicznego nowo wybudowanego budynku w pierwszych latach jego użytkowania waha się w granicach kilku procent. Stopień zużycia technicznego w granicach 40-50% osiągają budynki kilkudziesięcioletnie.

(dowód: uzupełniająca ustna opinia biegłego, e-protokół z 06 grudnia 2016, 00:01:58-00:17:15, CD k. 479)

Wartość robót remontowych wykonanych w lokalu przy ul. (...) we W. według stanu nieruchomości i cen na dzień wydania lokalu, to jest 09 listopada 2012, wynosi 143.177,78 zł brutto.

(dowód: opinia biegłego sądowego z zakresu budownictwa k. 354-409,

uzupełniająca ustna opinia biegłego, e-protokół z 06 grudnia 2016, 00:01:58-00:17:15, CD k. 479)

Powód i A. L. otworzyli aptekę w lutym 2010. Działalność rozwijała się powoli i w pierwszych miesiącach nie przynosiła znacznych dochodów. Z uwagi na problemy finansowe powód i jego współniczka zwrócili się do pozwanego z prośbą o obniżenie stawki czynszu na okres kilku miesięcy. Pozwany przystał na tę propozycję.

(dowód: przesłuchanie powoda W. S. (1), e-protokół z 06 grudnia 2016, 00:20:34-00:52:26, CD k. 479)

31 stycznia 2011 został sporządzony dokument w postaci aneksu nr (...) do umowy najmu z 06 lipca 2009. Zgodnie z nim najemca miał płacić wynajmującemu czynsz najmu w 2011 w wysokości: w miesiącach od lutego do maja 2011 w kwocie 4.500 zł, w miesiącach od czerwca do września w kwocie 4.000 zł i w miesiącach od października do grudnia 2011 w kwocie 4.500 zł. Aneks został podpisany przez pozwanego i A. L..

(dowód: aneks numer (...) z 31 stycznia 2011 roku k. 222)

Równolegle powód i jego współniczka prowadzili z pozwanym rozmowy co do rozliczenia nakładów poniesionych na adaptację lokalu użytkowego. Pozwany nie zgadzał się na zapłatę przedstawianych mu kosztów remontu.

(dowód: przesłuchanie powoda W. S. (1), e-protokół z 06 grudnia 2016, 00:20:34-00:52:26, CD k. 479 oraz uzupełniające przesłuchanie powoda 01:22:46-01:25:59, CD k. 479)

W ramach negocjacji co do rozliczenia kosztów remontu, 30 listopada 2010 powód wraz z A. L. utworzyli projekt aneksu nr (...) do umowy najmu z 06 lipca 2009. Projekt zakładał, że w związku z poniesieniem przez najemcę kosztów modernizacji lokalu wykraczających poza przystosowanie przedmiotu najmu do prowadzenia apteki, między innymi modernizacji kotłowni wspólnej dla części mieszkalnej nieruchomości i lokalu użytkowego strony zgodnie ustalają, że wysokość czynszu obowiązująca zgodnie z umową z 06 lipca 2009 ulega obniżeniu do kwoty 3.000 zł na okres 33 miesięcy, to jest do wyczerpania pełnej kwoty wymienionych wyżej kosztów. Do kwoty najmu doliczany miał być podatek VAT, a koszty modernizacji ustalono zgodnie z dokumentami na kwotę 67.522 zł. Obniżona wysokość czynszu miała obowiązywać od stycznia 2011. Pod projektem widnieją podpisy powoda i A. L.. Pozwany nie zaakceptował powyższych propozycji.

(dowód: projekt aneksu numer (...) z 30 listopada 2010 roku k. 221,

przesłuchanie powoda W. S. (1), e-protokół z 06 grudnia 2016, 00:20:34-00:52:26, CD k. 479 oraz uzupełniające przesłuchanie powoda 01:22:46-01:25:59, CD k. 479)

O rozliczeniu kosztów adaptacji lokalu użytkowego powód i jego współniczka rozmawiali z pozwanym również w czasie spotkania 31 stycznia 2011. Strony nie doszły jednak do porozumienia co do rozliczenia powyższych kosztów.

(dowód: przesłuchanie powoda W. S. (1), e-protokół z 06 grudnia 2016, 00:20:34-00:52:26, CD k. 479 oraz uzupełniające przesłuchanie powoda 01:22:46-01:25:59, CD k. 479)

W 2012 roku powód i jego współniczka utracili płynność finansową i nie uiszczali czynszu najmu zgodnie z umową.

(dowód: przesłuchanie powoda W. S. (1), e-protokół z 06 grudnia 2016, 00:20:34-00:52:26, CD k. 479)

07 sierpnia 2012 pozwany wezwał powoda oraz A. L., jako współników spółki cywilnej (...), do uregulowania należności czynszowych z tytułu wynajmu lokalu przy ul. (...) we W., w kwocie 15.871 zł.

(dowód: pismo pozwanego z 07 sierpnia 2012 k. 35)

25 września 2012 pozwany po raz kolejny wezwał współników do zapłaty zaległego czynszu 25 września 2012, równocześnie rozwiązując umowę najmu bez zachowaniu okresu wypowiedzenia, z powodu zaległości czynszowych.

(dowód: pismo pozwanego z 25 września 2012 k. 36)

26 września 2012 powód wypowiedział swój udział w spółce cywilnej (...) ze skutkiem na dzień 01 października 2012. Swój udział w spółce, bez zachowania terminu wypowiedzenia, wypowiedziała również 01 października 2012 A. L.

(dowód: pismo powoda z 26 września 2012 roku k. 32,

oświadczenie A. L. z 01 października 2012 roku k. 33)

09 listopada 2012 doszło do przekazania lokalu przy ul. (...) pozwanemu, w związku z wypowiedzeniem umowy najmu. W przekazaniu brali udział pozwany i A. L. z pełnomocnikiem. A. L. opróżniła lokal z asortymentu w postaci leków i przekazała klucze pozwanemu. Pozwany oświadczył do protokołu zdawczo-odbiorczego, sporządzonego na okoliczność przekazania lokalu, że wykonuje prawo zastawu na wyposażeniu apteki z tytułu zaległości czynszowych

oraz odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu po ustaniu umowy najmu i odszkodowania za zerwanie umowy najmu lokalu z winy najemcy.

(dowód: protokołu zdawczo-odbiorczego z 09 listopada 2012 k. 17)

Prawomocnym wyrokiem z 07 maja 2013 r. wydanym w sprawie I C 1167/12 Sąd Rejonowy dla (...)we W.zasądził od W. S. (2) na rzecz J. L. kwotę 4.225 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 1.765 zł od dnia 16 września 2012 do dnia zapłaty i od kwoty 2.460 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 05 marca 2013 do dnia zapłaty. Ponadto Sąd zasądził od A. L. na rzecz J. L. kwotę 4.225 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 1.765 zł od dnia 16 września 2012 do dnia zapłaty i od kwoty 2.460 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 05 marca 2013 do dnia zapłaty. Na zasądzone kwoty składała się wierzytelność z tytułu czynszu najmu za okres od lipca do września 2012 na podstawie umowy z 06 lipca 2009 oraz odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu w październiku 2012.

(dowód: wyrok Sądu Rejonowego dla (...)z 07 maja 2013 roku sygnatura akt I C 1167/12 na k. 176 załączonych akt I C 1167/12

wyrok Sądu Okręgowego we W.sygnatura akt II Ca 1224/13 na k. 242 załączonych akt I C 1167/12)

02 lipca 2013 powód wezwał pozwanego do złożenia oświadczenia, czy zatrzymuje ulepszenia dokonane w lokalu użytkowym przy ul. (...), czy żąda przywrócenia stanu poprzedniego.

(dowód: pismo powoda z 02 lipca 2013 roku wraz z potwierdzeniem nadania k. 18)

W nieokreślonym terminie pozwany sporządził trzy pisma, datowane kolejno na 06 lutego 2012 i 12 listopada 2012.

W piśmie datowanym na 06 lutego 2012 pozwany wskazał, że w wyniku obniżenia czynszu, na kwotę 12.000 zł w okresie od lutego 2011 do stycznia 2012, zgodnie z protokołem z 31 stycznia 2011 dotyczącym przystosowania lokalu, należność z tytułu nakładów na przystosowanie lokalu w kwocie 22.925 zł ulega zmniejszeniu do kwoty 10.925 zł. Ponadto w piśmie tym wskazał, że koszt opału za ogrzewanie apteki w sezonie grzewczym od lutego 2011 do maja 2011 i od października 2011 do stycznia 2012 wyniósł 4.747 zł. Kwota ta została pokryta w części 3.407 zł, a jej nadwyżka w kwocie 1.340 zł miała być rozliczona w pomniejszeniu kwoty 10.925 zł, wynikającej z nakładów w zakresie przystosowania lokalu i kotłowni. Do rozliczenia pozostała kwota 9.585 zł.

Drugim pismem datowanym na 06 lutego 2012 pozwany informował, że wzrósł koszt opału zużytego do ogrzewania lokalu użytkowego, a w związku z zaległościami czynszowymi najemcy mają eksploatować kocioł grzewczy na własny koszt.

Z kolei pismem datowanym na 12 listopada 2012 pozwany informował powoda i A. L., że wynikające z protokołu z 31 stycznia 2011 koszty przystosowania lokalu i kotłowni zostały ostatecznie rozliczone poprzez obniżenie czynszu o kwotę 6.500 zł w okresie od lutego 2012 do października 2012 i poprzez uiszczenie kosztów ogrzewania apteki.

(dowód: pisma pozwanego z 06 lutego 2012 roku k. 223-224,

pismo pozwanego z 12 listopada 2012 roku k. 225)

***W tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd Okręgowy zważył, co następuje:***

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Z ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd wynika, że świadczenie, którego spełnienia przez pozwanego domagał się powód, stanowi zwrot połowy wartości ulepszeń dokonanych w najmowanym lokalu użytkowym.



Zgodnie z brzmieniem art. 676 k.c., jeżeli najemca ulepszył rzecz najętą, wynajmujący, w braku odmiennej umowy, może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego.

Bezsporny pozostawał między stronami fakt zawarcia umowy najmu lokalu użytkowego oraz co do zasady dokonania w nim przez powoda i jego współniczkę ulepszeń, będących wynikiem zrealizowanych w lokalu prac remontowo-budowlanych. Strony pozostawały zaś w konflikcie co do okoliczności dokonania rozliczeń odnośnie ulepszenia lokalu.

Przywołany przepis art. 676 k.c. ma charakter dyspozytywny, wobec czego znajduje zastosowanie, jeśli strony umowy najmu nie dokonały własnych ustaleń co do rozliczenia dokonanych ulepszeń. Uzgodnienia takie mogą być zawarte w umowie najmu bądź w odrębnej umowie, porozumieniu najemcy i wynajmującego. Istotne jest więc w pierwszej kolejności ustalenie, czy strony umowy najmu poczyniły własne uzgodnienia co do rozliczenia dokonanych w przedmiocie najmu ulepszeń.

W ocenie Sądu materiał dowodowy sprawy nie pozwala na stwierdzenie, że między pozwanym a powodem i jego współniczką zapadły wiążące ustalenia w przedmiocie rozliczenia ulepszeń najmowanego lokalu.

W § 6 ust. 4 i 5 umowy najmu z 06 lipca 2009 jej strony uzgodniły, że jakiegokolwiek trwale zmiany: przebudowa, modernizacja i udoskonalenie przedmiotu najmu nie mogą być dokonywane bez pisemnej zgody wynajmującego. Wynajmujący wyraził jednak w umowie zgodę na wszelkie zmiany w przedmiocie najmu, jakie są niezbędne do prowadzenia działalności typu „apteka”. Pozwany zgodził się więc na dostosowanie przedmiotu najmu do profilu prowadzonej przez powoda i jego współniczkę działalności i poczynienie prac w tym zakresie. Wynika to już z zapisów umowy najmu. Niewątpliwie zakres tych prac ostatecznie przerósł przewidywania zarówno pozwanego, jak i powoda. W przesłuchaniu powód relacjonował, że spodziewał się, iż lokal będzie wymagał jedynie drobnego remontu, który uda się przeprowadzić w krótkim czasie. Tymczasem wraz z rozpoczęciem robót ujawniły się w lokalu liczne elementy wymagające remontu, czy wymiany, w związku z czym inwestycja przybrała szerszy zasięg. Nie oznacza to jednak, że nie była w całości objęta zgodą pozwanego. Rzeczywiście pozwany prowadził w lokalu sklep spożywczy, mógł więc zakładać, że lokal nie będzie wymagał kosztownego remontu. Trudno jednak dać wiarę pozwanemu, który twierdzi, że w jego rozumieniu adaptacja lokalu na potrzeby apteki oznaczała przesunięcia mebli itp. Pozwany jest z wykształcenia historykiem, sam prowadził działalność gospodarczą. Pozwany nie ma oczywiście obowiązku znać kryteriów wynikających z norm prawa budowlanego i farmaceutycznego, jakim odpowiadać powinien obiekt przeznaczony na aptekę, ale przy jego wykształceniu i doświadczeniu, musiał być świadomy, że lokal w postaci apteki wymaga rozwiązań innych niż prowadzony wcześniej w lokalu sklep spożywczy. Swą zgodą obejmował więc nie tylko pomalowanie ścian i przesunięcie mebli, ale dokonanie poważniejszych zmian. Nietrafny jest też argument pozwanego, że jeśli zapis § 6 ust. 5 umowy najmu odczytać jako zgodę na prace ingerujące w materię lokalu, to zbędny byłby zapis o konieczności pisemnej zgody wynajmującego na dokonanie trwałych zmian. Należy zauważyć, że strony najpierw, w § 6 ust. 4 umowy wskazały na konieczność uzyskania zgody na przebudowę i modernizację, a w kolejnym wynajmujący taką zgodę na prace adaptacyjne w określonym zakresie – apteki – udzielił. Kolejność ta przemawia za tym, że była to właśnie zgoda na przebudowę i modernizację. Poza tym, mając na uwadze, że umowa została zawarta na 15 lat, takie zastrzeżenie nie wydaje się zbędne. Wynajmujący zastrzegł sobie w ten sposób wpływ na ewentualną istotną zmianę profilu działalności prowadzonej w lokalu.

Zakładając jednak nawet szerszy zakres dokonanych w lokalu robót, niż to obejmował pisemną zgodą pozwany, materiał dowodowy pozwala wnioskować, że istniała konkludentna zgoda pozwanego na wszystkie przeprowadzone prace. Po pierwsze jako właściciel nieruchomości otrzymał on zawiadomienie o wszczęciu postępowania administracyjnego w przedmiocie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na wykonanie robót budowlanych. Drobnie prace remontowe mające na celu jedynie odświeżenie lokalu nie wymagają takiego pozwolenia. Po drugie pozwany obserwował postępujące roboty remontowe. Pozwany zarzucał wprawdzie, że nie miał wstępu do lokalu i nie wiedział, co się w nim dzieje. Jak jednak wynika z samego przesłuchania pozwanego, regularnie przebywał na sąsiedniej nieruchomości. Bez względu na to, czy pozwany tam zamieszkiwał, czy jedynie odwiedzał swoją matkę, często bywał przy ulicy (...). Budynek mieszkalny jest zaś połączony z lokalem użytkowym. Trudno więc dać wiarę, że

pozwany nie widział, jakie roboty są w nim dokonywane, nawet bez wchodzenia do środka lokalu. Roboty obejmowały m.in. wymianę stolarki drzwiowej i okiennej, zbijanie tynku zewnętrznego, ocieplenie zewnętrznej ściany frontowej, wymianę instalacji wodno-kanalizacyjnej. Zakres tych prac dało się więc zauważyć nawet nie wchodząc do lokalu. Sama dokumentacja fotograficzna ilustruje, że wokół lokalu wykopany był około 80-100 cm dół, w związku z wymianą instalacji, wykute zostały stare drzwi i okna, a jedne drzwi zewnętrzne zostały w ogóle zamurowane. Nawet będąc na sąsiedniej nieruchomości jedynie w odwiedzinach, prac tych nie można nie zauważyć. Pozwany przyznał zresztą w przesłuchaniu, że wyraził zgodę na to, by przez jego sąsiednio położoną posesję przejeżdżały samochody dostawcze oraz wywożące gruz składowany w kontenerach. Przy odświeżeniu lokalu ilości odpadów nie są na tyle duże, by składować je w kontenerze. Na dołączonych do materiału dowodowego zdjęciach widać ten kontener i ilości gruzu, a także co najmniej kilkadziesiąt worków z zaprawą oraz liczne opakowania styropianu fasadowego do ocieplenia ściany. Widząc ilość tych materiałów pozwany musiał mieć świadomość co do skali, jaką ostatecznie osiągnął remont. A trudno dać wiarę, że jako właściciel, a więc bezpośrednio zainteresowany tym, co dzieje się w lokalu, nie obserwował, chociażby z zewnątrz, podejmowanych tam prac. Obecność pozwanego na terenie budowy potwierdził też w zeznaniu świadek R. G., jak i powód. Zeznali oni, że pozwany bywał na terenie budowy, obserwował wykonywane prace i nawet je komentował. W świetle powyższego zdaniem Sądu zasadny jest wniosek, że pozwany obejmował wykonane w lokalu roboty adaptacyjne swoją świadomością i zgodą, wyrażoną wprost w umowie, a co najmniej konkludentnie co do szerszego zakresu prac.

Kontynuując rozważania, należy stwierdzić, że umowa najmu z 06 lipca 2009 nie zawiera jednak uzgodnień co do rozliczenia ulepszeń wprowadzonych przez najemców do lokalu. Zapis taki nie został w niej zamieszczony. Strony umowy najmu, przed wykonaniem robót, nie zawarły też porozumienia w tym zakresie. Jak potwierdził materiał dowodowy, rozmowy takie w istocie były prowadzone, już po wykonaniu robót i rozpoczęciu działalności apteki. Potwierdził to zarówno powód, jak pozwany. Sporna była między stronami głównie kwota, którą pozwany miałby zwrócić najemcom. Rozmowy powyższe okazały się jednak bezskuteczne i nie doprowadziły do zawarcia czy to ustnego, czy pisemnego porozumienia.

Za takie porozumienie nie można w oparciu o wyniki postępowania dowodowego uznać protokołu z 31 stycznia 2011, który zgodnie z twierdzeniem pozwanego stanowił podsumowanie ustaleń w zakresie rozliczeń i zakładał, że będą one dokonane w formie obniżenia czynszu najmu. Powód nie potwierdził, że taki protokół został sporządzony, co więcej zaprzeczył, że stronom udało się dojść do konsensusu co do kwoty robót podlegającej rozliczeniu. Sąd odmówił powyższemu dokumentowi wiary jako rzetelnemu dowodowi. Po pierwsze pełnomocnik pozwanego na rozprawie w dniu 09 lutego 2017 oświadczył, że nie posiada oryginału dokumentu, a załączoną do akt kopię protokołu poświadczył za zgodność z oryginałem, dysponując jednak nie oryginałem, a jedynie dokumentem w formie zeskanowanej. Dokument taki w świetle art. 129 k.p.c. nie mógł więc zostać włączony w poczet materiału dowodowego. Strona może bowiem zamiast oryginału przedstawić odpis dokumentu, ale poświadczona musi być jego zgodność z oryginałem. A takim oryginałem pełnomocnik nie dysponował. Po drugie w świetle oświadczenia pełnomocnika oraz pozostałych zgromadzonych dowodów w wątpliwość należy podać prawdziwość rzeczonego dokumentu. Na dokumencie tym znajduje się podpis pozwanego oraz podpis wskazujący na A. L.. Nawet nie sięgając po dowód z opinii biegłego grafologa (art. 254 § 1 i § 1<sup>1</sup> k.p.c.), analiza dokumentów podpisywanych przez A. L., to jest umowy najmu, projektu aneksu z 30 listopada 2010 i aneksu z 31 stycznia 2011 w przedmiocie obniżki czynszu oraz rzekomego protokołu z 31 stycznia 2011, prowadzi do wniosku, że podpisy na wymienionych dokumentach różnią się od podpisu na protokole. Przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego, o który strony nie wnioskowały, byłoby i tak niemożliwe, skoro Sądowi nie przedłożono oryginału tego dokumentu. W świetle powyższego dokument protokołu z 31 stycznia 2011 nie stanowił wiarygodnego dowodu co do istnienia między stronami ustaleń w zakresie rozliczenia kosztów adaptacji lokalu.

Twierdzenia pozwanego co do podpisania takiego protokołu są niewiarygodne również w świetle pozostałych dowodów. Powód przyznał w przesłuchaniu, że prowadzone były rozmowy co do rozliczenia kosztów remontu, ale strony nie mogły dojść do porozumienia w zakresie kwoty, jaką zwrócić miałby pozwany. Potwierdza to m.in. przedłożony projekt aneksu do umowy, który zakłada rozliczenie poprzez obniżenie stawki czynszu. Podpisali go wyłącznie najemcy, zatem nie został zaakceptowany przez pozwanego. Wskazana w nim kwota poniesionych na lokal

nakładów to 67.522 zł. Powód zeznawał, że próbował zawrzeć porozumienie choć do części poniesionych kosztów i prowadzić dalsze negocjacje. Sprzeczne z doświadczeniem życiowym byłoby jednak przyjęcie, że ostatecznie najemcy zgodzili się na rozliczenie jeszcze niższej kwoty. A pozwany twierdził, że ostatecznie strony ustaliły, że rozliczeniu podlega tylko kwota 22.925 zł i 3.407 zł w zakresie remontu kotłowni, a ich suma definitywnie zamykała rozliczenia. Nie jest wiarygodne, że powód i jego współniczka zgodzili się na tak niską kwotę do rozliczenia, biorąc pod uwagę całkowity koszt remontu, który wynosił około 160.000 zł.

Dalej należy zauważyć, że nielogiczne jest podpisanie – w tym samym dniu co protokół w przedmiocie rozliczeń remontu – aneksu obniżającego stawkę czynszu na określony okres, ale bez wskazania w nim, że obniżenie wynika właśnie z rozliczenia zawartego w protokole. Skoro strony ustaliły, że rozliczenie ma nastąpić przez obniżkę czynszu i aneks z 31 stycznia 2011 miał być tego potwierdzeniem, a tak twierdził pozwany, to dlaczego nie odnotowały tego w aneksie poprzez jakiegokolwiek odniesienie do protokołu, czy wskazanie przyczyny zawarcia aneksu. W projekcie przygotowanym w listopadzie 2010 przez najemców, którego otrzymania pozwany nie kwestionował, taka przyczyna była podana.

Co więcej, kwestia obniżenia czynszu z powodu rozliczenia kosztów remontu, nie była przez pozwanego podnoszona w postępowaniu przed Sądem Rejonowym dla W.o zapłatę czynszu i odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu (I C 1167/12), które wszczęte zostało z powództwa pozwanego. O ile powód – pozwany w sprawie przed Sądem Rejonowym, wskazywał na dokonanie nakładów i nieskutecznie przeciwstawiał roszczenie żądaniu zapłaty czynszu, to pozwany ani w przesłuchaniu ani w oświadczeniach nie wskazywał na tę kwestię. Przyznał w przesłuchaniu (k. 155 załączonych akt), że obniżka czynszu miała miejsce, ale nie podał, że wynikała z rozliczenia nakładów. Nawet, jeśli przyczyna obniżenia czynszu nie była istotna dla rozstrzygnięcia tamtego postępowania, to trudno przyjąć, że pozwany nie podałby jej jako przyczyny obniżenia czynszu, czy nie wspomniał o niej nawet mimochodem w toku przesłuchania. Brak chociażby zaznaczenia i odniesienia się przez pozwanego do tej kwestii w postępowaniu o zapłatę czynszu rzutuje w ocenie Sądu na wiarygodność twierdzeń podnoszonych przez pozwanego i jego przesłuchania w niniejszej sprawie. Aneks z 31 stycznia 2011 nie został zdaniem Sądu sporządzony na skutek porozumienia co do rozliczenia kosztów remontu. Sąd dał wiarę, że jego przyczyną była trudna sytuacja finansowa najemców, która ostatecznie doprowadziła do rozwiązania umowy najmu, a wobec której najemcy podejmowali próby obniżenia stawki czynszu, co poza sezonem grzewczym miało dodatkowe uzasadnienie. Gdyby aneks ten zawarty został w wykonaniu porozumienia, protokołu w przedmiocie rozliczeń z 31 stycznia 2011, czyli z tego samego dnia, byłoby to zaznaczone w jego treści.

O zawarciu porozumienia co do rozliczenia kosztów remontu nie świadczą też dokumenty sporządzone przez pozwanego, a datowane na 06 lutego 2011 i 12 listopada 2011, w których informuje on najemców o sukcesywnym rozliczeniu kwoty remontu wskutek obniżenia czynszu. Są to jednostronne oświadczenia pozwanego, co do których nie ma dowodu, że zostały doręczone powodowi i jego współniczce oraz przez nich zaakceptowane. W świetle zaś faktu, że powód zaprzeczył, że otrzymał takie pisma i że były one wynikiem porozumienia, któremu również zaprzeczył, nie można ich uznać za wiarygodne dowody. Co więcej również i te pisma, jako związane z obniżeniem czynszu, pojawiłyby się zapewne w postępowaniu o jego zapłatę, co nie miało miejsca. Tak naprawdę nie można ustalić, kiedy pisma te zostały sporządzone, a w ocenie Sądu są one jedynie częścią argumentacji przyjętej przez pozwanego na obronę w niniejszym sporze.

Podsumowując, ocena materiału dowodowego prowadzi do wniosku, że strony nie zawarły porozumienia co do rozliczenia kosztów poniesionych na ulepszenie lokalu. W konsekwencji zastosowanie znajdzie 676 k.c. Zgodnie z brzmieniem tego przepisu wynajmujący może zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego. Takiego oświadczenia pozwany nie złożył. Jak wynika z okoliczności sprawy, powód w dniu 02 lipca 2013 wezwał pozwanego do złożenia oświadczenia czy zatrzymuje dokonane w lokalu ulepszenia czy też żąda przywrócenia stanu poprzedniego i wyznaczył termin do złożenia oświadczenia. Pismo to zostało wysłane za potwierdzeniem nadania, które włączone jest w poczet materiału dowodowego. Pozostało jednak bez odpowiedzi. A skoro tak, wybór ten przechodzi przy odpowiednim zastosowaniu art. 365 § 3 k.c. na najemcę. Pozwany twierdził wprawdzie, że pisma powyższego nie otrzymał, co w świetle potwierdzenia jego nadania budzi wątpliwość. Zakładając jednak nawet, że dopiero w momencie uzyskania odpisu pozwu, pozwany dowiedział się o

konieczności podjęcia wyboru w zakresie ulepszeń, to w odpowiedzi na pozew nie przedstawił jednoznacznego wyboru. Oświadczył, że część dokonanych ulepszeń zamierza zatrzymać, ale części nie, nie precyzując już, które elementy miałyby zostać zwrócone. Poza tym, w ocenie Sądu, pozwany użytkując lokal i wynajmując go kolejnym najemcom, podjął wybór co do zatrzymania ulepszeń. Z jego przesłuchania wynika, że początkowo starał się wynająć lokal właśnie pod aptekę. Dopiero gdy to się nie udało, żąda w postępowaniu sądowym przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego. Wybór co do zatrzymania ulepszeń nie polega jednak na tym, że wynajmujący najpierw przez pewien okres będzie sprawdzał, czy te zmiany przyniosą mu korzyść, a dopiero później podejmie decyzję i z części z nich zrezygnuje. Zgadzać się zresztą na zakres wprowadzonych do lokalu zmian, ingerujących w jego materię, pozwany musiał zdawać sobie sprawę z tego, że doprowadzenie lokalu do poprzedniego stanu technicznego nie będzie możliwe, co potwierdziła również opinia biegłego. Zmiany te były korzystne dla pozwanego jako wynajmującego, gdyż umożliwiły mu dalsze wynajęcie lokalu. Obecnie mieści się tam sklep z napojami alkoholowymi, wobec czego infrastruktura wykonana na koszt powoda i A. L. jest użytkowana. Należy zaś zauważyć, że odebranie przedmiotu najmu połączone z korzystaniem z dokonanych ulepszeń może być odczytane jako dorozumiana zgoda na zachowanie dla siebie ulepszeń [por. komentarz do art. 676 k.c. (w:) Kodeks cywilny. Komentarz, pod red. K. O., C.H. B. 2017]. Spóźnione jest wobec tego żądanie przywrócenia stanu poprzedniego, zgłoszone na rozprawie w dniu 06 grudnia 2016 i 09 lutego 2017. W konsekwencji powyższego powód mógł domagać się zapłaty sumy odpowiadającej wartości dokonanych ulepszeń zatrzymanych przez pozwanego.

Według art. 676 k.c. zatrzymanie ulepszeń następuje za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu. Wartość tę Sąd ustalił między innymi przy pomocy dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa. Należy zauważyć, że sam zakres nakładów poczynionych na najmowany lokal użytkowy w świetle zaoferowanego materiału dowodowego, nie budził wątpliwości. Powód przedłożył obszerną dokumentację zdjęciową, która obrazuje stan lokalu przed remontem, w jego trakcie i po jego zakończeniu. Wraz ze szczegółową dokumentacją projektową, która zawiera opis prac budowlanych i montażu instalacji, a także przedłożonymi fakturami za wykonane roboty budowlane, dokumentacja zdjęciowa pozwala na weryfikację twierdzeń powoda co do zakresu przeprowadzonych robót. Wbrew twierdzeniom pozwanego, biegły, posiadający wiadomości specjalne, był więc w stanie dokonać ustaleń co do wykonanych prac na podstawie zgromadzonego materiału bez konieczności oględzin, mimo że dokonanie oględzin objęte było zaleceniem Sądu. Wszystkie zgromadzone dowody powołane na okoliczność zakresu robót są bowiem kompatybilne i dają szczegółowy obraz tych robót. Świadkowie R. G., P. M. i M. B. zeznawali, że wykonane w lokalu przy ul. (...) prace były kompleksowe. Od robót rozbiórkowych, przez stawianie nowych ścian, kładzenie tynków, montaż instalacji wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej i alarmowej z systemem monitoringu. Na załączonej dokumentacji fotograficznej widać etapy tychże prac. Roboty, których wykonanie potwierdzili w zeznaniu świadkowie, są również zbieżne z przedłożoną dokumentacją projektową, która zakładała właśnie roboty budowlane, jak także roboty instalacyjne i w zakresie elektrycznym i wodno-kanalizacyjnym. Co do ilości zużytych materiałów, biegły dysponował dokumentacją projektową, rzutami budynku, które jak potwierdził w ustnej opinii pozwalały na dokonanie pomiarów i obliczeń. Obliczenia te odpowiadały też przedstawionym przez powoda fakturom VAT za zakup materiałów i usług. Materiał sprawy pozwalał więc na dokładne określenie zakresu robót, czego biegły dokonał w opinii. Pozwany zarzucał, że część przedłożonych faktur wystawiona została już po zakończeniu robót. Sama czynność fakturowania jest jednak wtórna wobec wykonania robót i służy rozliczeniu kosztów. W świetle przedłożonej dokumentacji i zeznań świadków, nie budzi zaś wątpliwości fakt, że roboty były wykonane. Wobec powyższego ustalając zakres ulepszeń Sąd oparł się na opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa i pozostałych, a przywołanych wyżej dowodach.

Nie budzi wątpliwości, że część zastrzeżeń złożonych do pisemnej opinii biegłego była słuszna. W świetle przepisu art. 676 k.c. powinien on bowiem ocenić wartość ulepszeń na moment wydania lokalu, to jest na dzień 09 listopada 2012, kiedy to A. L. zdała klucze do lokalu i pozwany uzyskał do niego dostęp. Tymczasem biegły ocenił wartość ulepszeń według cen aktualnych. Zdaniem Sądu niecelowe byłoby jednak kontynuowanie postępowania i dopuszczenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego. Sprzeciwia się to ekonomicznie procesowej, jako że naraziłoby strony na niepotrzebne koszty i przedłużyło czas trwania postępowania. Jak wskazał w uzupełniającej opinii biegły, niezbędne byłoby bowiem nabycie archiwalnego cennika materiałów i usług budowlanych. Przede wszystkim jednak, pisemna opinia w

kontekście ustnej opinii uzupełniającej i przy uwzględnieniu doświadczenia życiowego i praktyki orzeczniczej, pozwala na ustalenie wartości ulepszeń na moment oddania lokalu pozwanemu. W ustnej opinii biegły wskazał bowiem, że różnice pomiędzy cenami obowiązującymi w IV kwartale 2012 a cenami obowiązującymi obecnie są niewielkie, to jest wielkości rzędu 3-4%. Urealnienie cen na przełomie około 4 lat, bo tyle minęło od momentu wydania lokalu do sporządzenia opinii, możliwe jest więc bez konieczności sięgania po cenniki z 2012 roku, a przy pomocy prostego procentowego obliczenia i pomniejszenia wartości ustalonej przez biegłego. To samo dotyczy kwestii amortyzacji dokonanych w lokalu robót. Rozliczeniu zgodnie z art. 676 k.c. podlega suma odpowiadająca wartości ulepszeń w chwili zwrotu. Biegły tymczasem ocenił wartość ulepszeń na moment zakończenia robót remontowych, to jest 2010. Słusznie więc podnoszone było, że nie uwzględnił amortyzacji robót. Jednakże jak biegły uzupełnił w opinii ustnej, okres między oddaniem prac remontowych a wydaniem lokalu, to jest dwa lata, był na tyle krótki, że nie wpłynął istotnie na zużycie techniczne lokalu. W okresie dwóch lat nie jest bowiem możliwa istotna degradacja materiału. Pozwany zarzucał tu, że lokal przez pewien okres był nieużytkowany z winy powoda. Jednakże co podkreślił biegły, sam fakt nieużytkowania lokalu – w tak krótkim okresie jak w niniejszej sprawie – nie ma większego znaczenia dla jego stanu technicznego. Co więcej użytkowanie może właśnie powodować szybsze zużycie niektórych elementów, co w konsekwencji równoważy ogólny stopień zużycia nieużytkowanego obiektu. Należy jednak podkreślić, że nie mamy tu do czynienia z obiektem, który został opuszczony, zaniedbany i który ulega dewastacji. Tym bardziej, że mowa jest o niewiele ponad dwóch latach między styczniem 2010 a listopadem 2012, w czasie których co najmniej do połowy 2012 apteka prowadziła swoją działalność. Wypowiedzenie umowy najmu nastąpiło we wrześniu 2012, a w listopadzie 2012 lokal został wydany. A istotny dla ustalenia wartości ulepszeń jest właśnie moment wydania przedmiotu najmu. Nie ma więc znaczenia zarzut pozwanego, że lokal był nieużytkowany w późniejszym czasie, gdyż dotyczy to okresu po wydaniu lokalu. Jak zresztą wynika z przesłuchania pozwanego, wynajął on lokal pod działalność sklepu, a zatem nawet po wydaniu, jedynie przez niewielki okres pozostawał on nieużytkowany. Dlatego też wystarczające jest przyjęcie amortyzacji w granicach kilku procent, na co wskazywał w ustnej opinii biegły. Dopuszczenie dowodu z opinii uzupełniającej, czy z opinii innego biegłego, jedynie przedłużyłoby czas trwania postępowania. W świetle powyższego Sąd oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego i poczynił ustalenia co do wartości ulepszeń, w ten sposób, że oszacowaną przez biegłego wartość pomniejszył o 10%, to jest 5% z uwagi na różnicę cen i 5% z uwagi na stopień zużycia technicznego robót.

Należy w tym miejscu zaznaczyć, że w niniejszej sprawie zasadne było zdaniem Sądu ustalenie wartości dokonanych nakładów, metodą kosztorysową, a nie poprzez ustalenie wzrostu wartości rzeczy, na którą nakłady zostały poczynione. Oczywiście co do zasady nie należy automatycznie utożsamiać ulepszeń z kwotą wydatków przeznaczonych na ich dokonanie. Spór między stronami dotyczył jednak lokalu użytkowego, który stanowił tzw. „dobudówkę”, był częścią nieruchomości. Dokonane nakłady należało więc odnieść wyłącznie do lokalu użytkowego, a nie do całej nieruchomości. Biorąc zaś pod uwagę kompleksowość tych nakładów, które miały za przedmiot wyłącznie obszar lokalu użytkowego, właściwe jest ocenienie ich wartości właśnie poprzez ustalenie kosztów ich dokonania. Sąd przyjął przy tym wartość robót przy założeniu stawek minimalnych. Jak zauważył biegły, stawki te najbardziej odpowiadają rzeczywistym kosztom poniesionym na remont lokalu. Tak ustalona kwota wyniosła 159.086,43 zł brutto. Jak Sąd wskazał pomniejszył ją o 10%, co daje 143.177,78 zł brutto.

Powód mógł domagać się połowy wartości ustalonej w powyższy sposób sumy odpowiadającej ulepszeniom przedmiotu najmu. Nakłady na lokal zostały bowiem poniesione przez powoda oraz A. L., współników spółki cywilnej. Jak wynika z materiału dowodowego, wobec wypowiedzenia przez współników udziałów, spółka cywilna (...) została rozwiązana. Od chwili rozwiązania spółki stosuje się zaś do wspólnego majątku przepis o współwłasności w częściach ułamkowych (art. 875 § 1 k.c.). Wprawdzie sam podział majątku uzależniony jest od zapłaty długów spółki, ale nie dotyczy to już ściągnięcia wierzytelności. Nie ma przeszkody, by nawet przed podziałem wspólnego majątku, współnik dochodził od dłużnika tego majątku wierzytelności na swoją rzecz i w części odpowiadającej swojemu udziałowi. O ile chodzi o wierzytelność samodzielną, a świadczenie dłużnika ma charakter podzielny (wyrok Sądu Najwyższego z 05 stycznia 2005, sygn. Akt II CK 351/04, (...) Legalis numer 242617). W niniejszej sprawie mamy zaś do czynienia ze świadczeniem pieniężnym, które jest podzielne (art. 379 § 1 k.c.). Powód może więc domagać się

połowy powyższej wierzytelności, zgodnie z udziałem w spółce. Niezasadny był zatem zarzut braku legitymacji czynnej powoda w dochodzeniu wierzytelności.

Podsumowując należność przypadająca powodowi z tytułu zapłaty sumy odpowiadającej wartości dokonanych ulepszeń w chwili zwrotu przedmiotu najmu wynosi 71.588,89 zł, to jest połowę z kwoty 143.177,78 zł. Dlatego też w punkcie I. sentencji wyroku Sąd zasądził od pozwanego J. L. na rzecz powoda W. S. (1) kwotę 71.588,89 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 27 grudnia 2013 do dnia zapłaty, a oddalił dalej idące powództwo.

Orzeczenie o odsetkach Sąd wydał na podstawie art. 481 § 1 k.c. Wprawdzie pismem z 02 lipca 2013 powód wezwał pozwanego do złożenia oświadczenia co do kwestii zatrzymania dokonanych ulepszeń. Pismo to zostało wysłane za potwierdzeniem nadania, nie wiadomo jednak w jakiej dacie pozwany je odebrał. Uwzględniając więc twierdzenia pozwanego, że o takim żądaniu dowiedział się dopiero z odpisu pozwu, Sąd zasądził odsetki od momentu złożenia odpowiedzi na pozew, to jest 27 grudnia 2013. Od tej chwili pozwany miał możliwość zajęcia stanowiska i spełnienia świadczenia.

Orzeczenie o kosztach Sąd wydał na podstawie art. 100 zd. 1 k.p.c. Powód wygrał sprawę w 88%, ponosząc koszty opłaty od pozwu w kwocie 4.058 zł, koszty zastępstwa procesowego w kwocie 3.600 zł i opłaty od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł oraz zaliczki na wynagrodzenie biegłego w kwocie 2.461,69 zł i zaliczki na zwrot kosztów podróży świadka w kwocie 250 zł, łącznie 10.386,69 zł. Pozwany powinien więc zwrócić powodowi 9.140,28 zł. Z kolei pozwany poniósł koszty zastępstwa procesowego i opłaty od pełnomocnictwa w łącznej kwocie 3.617 zł, wygrywając sprawę w 12%. Powód powinien więc zwrócić mu 434.04 zł. Z wzajemnego rozliczenia kosztów, pozwany winien zwrócić powodowi 8.706,24 zł, która to kwotę Sąd zasądził w punkcie III. sentencji wyroku. Stawki kosztów zastępstwa procesowego Sąd ustalił na podstawie na podstawie § 6 pkt. 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.j. Dz. U. z 2013 roku, poz. 490).