

Sygn. akt VIII GC 22/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 czerwca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Szczecinie Wydział VIII Gospodarczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Agnieszka Kądziołka

Protokolant: Monika Mackiewicz

po rozpoznaniu w dniu 20 maja 2014 r. w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa W. D. i M. W.

przeciwko (...) Spółdzielni (...) w G.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej (...) Spółdzielni (...) w G. na rzecz powodów W. D. i M. W. solidarnie kwotę 90.375,86 zł (dziewięćdziesiąt tysięcy trzysta siedemdziesiąt pięć złotych osiemdziesiąt sześć groszy) z ustawowymi odsetkami liczonymi w stosunku rocznym do dnia zapłaty:

- od kwoty 82.382,94 zł (osiemdziesiąt dwa tysiące trzysta osiemdziesiąt dwa złote dziewięćdziesiąt cztery grosze) od dnia roku 8 października 2012 roku,

- od kwoty 7.992,92 zł (siedem tysięcy dziewięćset dziewięćdziesiąt dwa złote dziewięćdziesiąt dwa grosze) od dnia 19 grudnia 2012 roku;

II. oddała powództwo w pozostałym zakresie;

III. pozostawia szczegółowe wyliczenie kosztów procesu referendarzowi sądowemu przy założeniu, że powodowie wygrali sprawę w 46,60 %.

Sygn. akt VIII GC 22/13

## UZASADNIENIE

Powodowie W. D. i M. W. wnieśli o zasądzenie od pozwanej (...) Spółdzielni (...) kwoty 193.971 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 8 października 2012 roku oraz o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powodowie wskazali, że jako najemcy lokalu użytkowego położonego w G. przy ul. (...) M. 18 dokonali za zgodą pozwanej nakładów na lokal. Umowa najmu zakończyła się w dniu 2 lipca 2012 roku. Zgodnie z zapisami umowy (§ 9 ust 2) po jej wygaśnięciu pozwana zobowiązana była do zwrotu nakładów. Powodowie próbowali w drodze porozumienia z pozwaną ustalić techniczny sposób wyceny nakładów poprzez powołanie wspólnego rzeczoznawcy, do porozumienia jednak nie doszło. Powodowie wyliczyli więc wartość nakładów według zasad kosztowych z uwzględnieniem stopnia zużycia na kwotę 492.415,71 zł, następnie zlecili rzeczoznawcy majątkowemu Z. G. (1) wycenę nakładów, który ustalił ich wartość na kwotę 404.445 zł. Dysponując tymi dwoma wyliczeniami powodowie przyjęli za wiążącą uśrednioną wartość nakładów wynoszącą 448.430,36 zł. Pozwana opierając się o

wycenę nakładów dokonaną przez samodzielnie powołanego rzeczoznawcę K. R. przyjęła natomiast, że wartość nakładów wynosi 299.222 zł i taką kwotę, powiększoną o VAT (23%), pozwana zapłaciła powodom w dniu 8 października 2012 roku.

**Powodowie wyliczyli dochodzącą pozew należność jako różnicę uśrednionej wartości nakładów (kwoty 448.430,36 zł) oraz kwoty zapłaconej przez pozwaną (kwoty 299.222 zł), po czym różnicę tą powiększyli o podatek VAT w wysokości 34.317,92 zł (23%). Ostatecznie powodowie dochodzą więc nieuregulowanej przez pozwaną części roszczenia obejmującego wartość nakładów w kwocie 183.526,28 zł (jest to kwota z podatkiem VAT).**

**Dodatkowo powodowie wyliczyli odsetki od zapłaconej kwoty 299.222 zł netto za okres od dnia 3 lipca 2012 roku do dnia 8 października 2012 roku. Odsetki te wyniosły 10.444,08 zł, kwota ta jest również objęta żądaniem pozwu (powodowie żądają odsetek za ten okres od kwoty netto, mimo tego, że pozwana w dniu 8 października 2012 roku zapłaciła należność z podatkiem VAT).**

**Żądana kwota 193.971 zł jest więc – po zaokrągleniu do pełnych złotych – sumą kwot 183.526,28 i 10.444,08.**

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie na rzecz pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwana przyznała, że wyraziła zgodę na remont i modernizację lokalu dla potrzeb najemców, przyznała też, że w wykonaniu postanowień umowy powodowie przedstawili pozwanej projekt budowlany, który został przez nią zaaprobowany. Pozwana potwierdziła także, że zgodnie z umową po zakończeniu najmu winna zwrócić najemcom wartość elementów na trwale zamontowanych oraz koszt pracy związany z ich montażem (zgodnie z powoływanym przez powodów § 9 ust 2 umowy). Za wiążącą pozwana uznała wartość nakładów z uwzględnieniem stopnia ich zużycia wraz z robocizną, którą rzeczoznawca wybrany przez pozwaną - K. R. - wycenił na kwotę 299.222 zł. Kwota ta została uregulowana na rzecz powodów na podstawie wystawionej przez powodów faktury VAT nr (...) (wystawionej na kwotę netto 299.222 zł) i zdaniem pozwanej zapłaćta kwoty 299.222 zł powiększonej o podatek VAT stawowi całkowite zaspokojenie roszczeń powodów z tytułu nakładów na lokal. Kwota z faktury została uregulowana w terminie wskazanym w fakturze, pozwana uważa więc, że należność została zapłacona w terminie, roszczenie o zapłatę odsetek jest więc zdaniem pozwanej niezasadne.

Ponadto pozwana nie zgodziła się na doliczenie do wartości nakładów podlegających zwrotowi kosztów zamontowania instalacji alarmowej, sygnalizacyjnej, multimedialnej i RTV uzasadniając to tym, że nie wyraziła wobec powodów zgody na montaż tych instalacji.

#### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 14 marca 2002 roku (...) Spółdzielnia (...) w G. zawarła z W. D. i M. W., prowadzącymi działalność gospodarczą jako (...) s.c., umowę zatytułowaną „umowa najmu”.

W § 1 ust. 1 umowy spółdzielnia (...) jako wynajmujący oświadczyła, że jest właścicielem nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) M. (...), o powierzchni 761 m<sup>2</sup>. W ust. 2 wskazano, że przedmiotem najmu jest powierzchnia użytkowa - 340 m<sup>2</sup> lokalu gastronomicznego (...) wraz z nieodpłatną dostępnością do parkingu na zapleczu lokalu, po wcześniejszym uzyskaniu zgody na służebność drogi dojazdowej do parkingu z Urzędu Gminy i Miasta w G., na rzecz (...) w G..

Zgodnie z § 2 wynajmujący zobowiązał się oddać najemcy przedmiot umowy do używania nie później niż do dnia 30 czerwca 2002 roku.

Zgodnie z § 6 najemca obowiązany został do utrzymywania zajmowanego lokal we właściwym stanie sanitarnym i technicznym, dbania o estetykę zajmowanego lokalu i wizerunek swojego punktu sprzedaży jak i spółdzielni (...)

(ust. 1). Najemca obowiązany został także do przedłożenia aktualnych badań skuteczności zerowania i rezystencji izolacji eksploatowanych urządzeń i instalacji elektroenergetycznych (ust. 2). Dalej zaznaczono, że do obowiązków najemcy należy: konserwacja i naprawa podłóg, posadzek, dokonywanie wszelkich napraw okien i drzwi, urządzeń technicznych zapewniających korzystanie ze światła, dopływu i odpływu wody, usuwanie niedrożności przewodów sanitarnych, odnawianie lokalu, malowanie drzwi i okien, utrzymanie porządku i czystości wokół lokalu – obiektu (ust. 4).

W § 7 umowy zapisano, że adaptacje i remonty wynajmowanego lokalu i ich rozmiar muszą być każdorazowo uzgadniane z wynajmującym. Adaptacje i ulepszenia najemca wykona na własny koszt, po uzyskaniu zgody wynajmującego wyrażonej na piśmie. Przed przystąpieniem do prac adaptacyjnych bądź remontowych najemca przedstawi wynajmującemu plan zamierzonej adaptacji lub remontu.

Zgodnie z § 8 umowy została ona zawarta na 10 lat.

W § 9 ust. 1 umowy strony ustaliły, że po zakończeniu okresu najmu najemca obowiązany jest zwrócić lokal w stanie niepegorszym z uwzględnieniem normalnego zużycia. W § 9 ust. 2 zapisano natomiast, że wynajmujący zwróci najemcy elementy na trwałe zamontowane oraz koszt pracy związanej z ich montażem - zaktualizowaną ich wartość po wygaśnięciu umowy.

W § 10 umowy wskazano, że przekazanie przedmiotu dzierżawy nastąpi komisyjnie, stan lokalu na dzień przekazania opisany zostanie w protokole, protokół stanowić będzie załącznik do umowy.

#### ***dowód: umowa najmu z dnia 14.03.2002 r. - karta 348-350***

W lokalu gastronomicznym będącym przedmiotem umowy, funkcjonującym przed zawarciem umowy pod nazwą (...), W. D. i M. W. zamierzali rozpocząć działalność restauracyjno - rozrywkową. Nowi najemcy w celu dostosowania lokalu do standardów, które odpowiadałyby ich oczekiwaniom, zaplanowali szereg nakładów.

Z uwagi na zapisy umowy W. D. i M. W. przedstawili spółdzielni (...) sporządzony w grudniu 2002 roku „Projekt budowlany dotyczący remontu i modernizacji pomieszczeń restauracji (...) celem przystosowania istniejących pomieszczeń gastronomicznych na prowadzenie działalności gastronomicznej typu (...)”.

Spółdzielnia (...) zaaprobowała przedstawiony jej projekt.

W. D. i M. W. wykonali zaplanowane nakłady. Zamontowali również w wynajmowanym lokalu instalację alarmową, sygnalizacyjną, multimedialną i RTV. Przez zamontowaniem tych instalacji W. D. i M. W. nie pytali spółdzielni o zgodę.

#### ***fakty niesporne, nadto: projekt budowlany: architektura + technologia - karta 579-595***

##### ***projekt budowlany z grudnia 2002 r. - karta 843-862***

W. D. i M. W. po przeprowadzeniu remontu w wynajmowanych pomieszczeniach (na parterze budynku) prowadzili restaurację (...).

Na piętrze znajdowało się biuro spółdzielni (...).

***W trakcie trwania umowy strony poczyniły dodatkowe ustalenia dotyczące podziału między strony kosztów remontu elewacji budynku. Ustalono, że spółdzielnia na własny koszt wykona tylną ścianę elewacji, koszty wykonania elewacji ściany frontowej każda ze stron pokryje w 50 %.***

##### ***fakty niesporne (przyznane przez strony na rozprawie – karta 965 verte)***

***W związku zapisami umowy najmu z dnia 14 marca 2002 roku, zgodnie z którymi po jej zakończeniu spółdzielnia (...) zwróci najemcom W. D. i M. W. wartość elementów na trwałe***

*zamontowanych oraz koszt pracy związany z ich montażem, strony jeszcze przed zakończeniem umowy prowadziły pisemną korespondencję odnoszącą się do rozliczenia nakładów.*

*Obie strony były zgodne co do tego, że wycena nakładów winna być dokonana przez rzeczoznawcę. Początkowo strony planowały, że rzeczoznawca zostanie wybrany wspólnie. Wstępnie strony zaakceptowały kandydaturę rzeczoznawcy M. U..*

*W piśmie z dnia 23 stycznia 2012 roku W. D. i M. W. zobowiązali się między innymi do tego, że do dnia 15 marca 2012 roku przekażą spółdzielni w celu weryfikacji dokumenty (faktury, kosztorysy, rachunki), które potwierdzą zakres i koszt wykonanych prac w latach 2002, 2003, 2004, ich rodzaj, czas wykonania.*

Strony pisemnie wyznaczyły datę spotkania na dzień 25 stycznia 2012 roku.

*W piśmie z dnia 15 marca 2012 roku pełnomocnik W. D. i M. W. wskazał, że przygotowanie dokumentacji dla rzeczoznawcy będzie skutkowało znacznymi kosztami, dlatego uważa, że niezasadnym jest aby W. D. i M. W. partycypowali w kosztach opinii.*

*W odpowiedzi udzielonej w piśmie z dnia 10 kwietnia 2012 roku spółdzielnia wskazała, że na spotkaniu w dniu 25 stycznia 2012 roku z udziałem M. W. ustalono zgodnie, że każda strona we własnym zakresie dokona wyceny nakładów, przy czym spółdzielnia dokona tego w oparciu o dokumenty przedstawione przez najemców do dnia 15 marca 2012 roku (zgodnie z ich pismem z 23 stycznia 2012 roku). W tej sytuacji odpada konieczność wspólnego rzeczoznawcy. Dalej wskazano, że spółdzielnia oczekuje na złożenie w jej biurze w celu weryfikacji dokumentów (faktury, kosztorysy, rachunki), które potwierdzą zakres wykonanych prac, ich rodzaj, czas wykonania.*

*W piśmie z dnia 20 kwietnia 2012 roku W. D. i M. W. wskazali, że nie podzielają opinii co do tego, że nie występuje konieczność powołania rzeczoznawcy przez spółdzielnię.*

*Spółdzielnia podtrzymała stanowisko wyrażone w piśmie z dnia 15 marca 2012 roku. Do powołania wspólnego rzeczoznawcy nie doszło.*

*dowód: pismo pozwanej z 8.09.2011 r., pismo powodów z 22.09.2011 r. pismo powodów z 15.11.2011 r., pismo powodów z 16.01.2012 r. , pismo pozwanej z 18.01.2012 r., pismo pozwanej z 19.01.2012 r., pismo powodów z 19.01.2012 r., pismo powodów z 23.01.2012 r., pismo powodów z 15.03.2012 r., pismo pozwanej z 10.04.2012 r., pismo powodów z 20.04.2012 r., pismo pozwanej z 25.04.2012 r. - karta 354-365*

*przesłuchanie powoda W. D. – karta 966 verte – 967*

*przesłuchanie prezesa zarządu pozwanej D. M. – karta 967 -967 verte*

*W piśmie z dnia 27 czerwca 2012 roku W. D. i M. W. poinformowali spółdzielnię (...), że powołali własnego rzeczoznawcę w osobie Z. G. (1), który dokona wyceny nakładów w oparciu o stan lokalu na dzień 30 czerwca 2012 roku.*

*dowód: pismo powodów z dnia 27.06.2012 r. - karta 841*

Po zakończeniu umowy nastąpiło wydanie lokalu, co miało miejsce w dniu 2 lipca 2012 roku. Termin ten wyznaczyła spółdzielnia (...) prosząc o jego zachowanie w związku z zawarciem przez spółdzielnię (...) umowy najmu z innym podmiotem.

Z czynności oddania lokalu przez przekazujących W. D. i M. W. i przyjęcia przez spółdzielnię (...) sporządzony został protokół zdawczo - odbiorczy lokalu.

***fakty niesporne, nadto:***

***protokół zdawczo – odbiorczy lokali z dnia 02.07.2012 r. - karta 786-803***

***pismo pozwanej z dnia 14.06.2012 r. – karta 373***

W dniu 5 lipca 2012 roku na zlecenie W. D. i M. W. rzeczoznawca majątkowy Z. G. (1) wykonał operat szacunkowy dokonując wyceny nieruchomości zabudowanej budynkiem biurowo – handlowym, położonej w G. przy ul. (...) M. (...). Jako cel wyceny wskazano pomoc przy ustaleniu wartości nakładów poniesionych przez najemcę. Wartość rynkową nieruchomości w operacie ustalono na kwotę 773.560,00 zł.

Rzeczoznawca majątkowy Z. G. (1) wykonał również opinię w celu określenia wartości nakładów poniesionych przez najemcę lokalu gastronomicznego. Wartość tych nakładów ustalił na kwotę 404.445,00 zł.

Przy określeniu procentowego stopnia zużycia elementów lokalu wykonanych przez najemcę rzeczoznawca ocenił następujące elementy scalone obiektu: ścianki działowe, okna i drzwi zewnętrzne, drzwi wewnętrzne, tynki i oblicowania, roboty malarskie podłóża, podłogi i posadzki, inne roboty wykończeniowe, elewacja, tablice rozdzielcze, instalacje oświetleniowe, instalacje gniazd wtykowych, instalacje siłowe, instalacje alarmowe i sygnalizacyjne, instalację multimedialne, instalacje RTV, instalacja wodociągowa, instalacja p/pożarowa, instalacja kanalizacyjna, instalacja c. o., instalacja w kotłowni, wentylacja mech. i klimaty, komora chłodnicza.

***dowód: operat szacunkowy z dnia 05.07.2012 r. - karta 636***

***opinia z dnia 05.07.2012 r. - karta 637***

***Z. G. (2) (nr ewid 290/sz/88) sporządził w formie tabeli zestawienie obejmujące „tematykę kosztów” spółki cywilnej (...) i spółdzielni (...). Po tabelą zamieszczono zapis o treści : „wartość przedmiotowa nakładów według zasad kosztowych z uwzględnieniem stopnia zużycia wynosi 492.415,71 zł netto”.***

***Tabela została opatrzona tytułem „kosztorys” (wpisanym pismem ręcznym) oraz podpisana przez W. D..***

***dowód: tabela zatytułowana „kosztorys” - karta 632-634***

W piśmie z dnia 9 lipca 2012 roku - zatytułowanym „oświadczenie o potrąceniu” - W. D., M. W. wskazali, że pismem z dnia 13 czerwca 2012 roku spółdzielnia (...) wezwała ich do zapłaty kwoty 91.414,43 zł. Dalej wskazując na obowiązki spółdzielni wynikające z § 9 ust. 2 umowy z dnia 14 marca 2002 r. zaznaczyli, że w związku z brakiem możliwości powołania wspólnego biegłego do dokonania wyceny poczynionych przez nich nakładów powołali rzeczoznawcę majątkowego w osobie Z. G. (1), który wartość nakładów według zasad rynkowych z uwzględnieniem stopnia zużycia wycenił na kwotę 404.445,00 zł netto. Jednocześnie wskazali, że wartość przedmiotowych nakładów według zasad kosztowych z uwzględnieniem stopnia zużycia wynosi 492.415,71 zł netto. W związku z powyższym przyjmując uśrednioną wartość nakładów oświadczyli, że jest ona równa: 448.430,36 zł netto.

Dalej oświadczyli, że potrącają wierzytelność przysługującą spółdzielni (...) względem spółki (...) z tytułu nieuiszczonych należności czynszowych zgodnie z wezwaniem do zapłaty z dnia 13.06.2012 r., tj. kwotę 91.414,43 zł powiększoną o łączną kwotę 13.824,68 zł brutto + 91.414,43 zł brutto = 105.239,11 zł brutto wraz z odsetkami ustawowymi z wierzytelnością przysługującą spółce cywilnej (...) względem spółdzielni (...) z tytułu zwrotu wartości nakładów dokonanych na nieruchomość będącą przedmiotem umowy najmu z dnia 14 marca 2002 r., wynoszącej 448.430,36 zł plus podatek VAT = 551.569,34 zł brutto wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 lipca 2012 r.

Jednocześnie wezwali spółdzielnię (...) do zapłaty pozostałej części wierzytelności z tytułu zwrotu wartości nakładów wynoszącej po potrąceniu 446.330,23 zł.

W załączeniu do pisma z dnia 9 lipca 2012 roku W. D., M. W. przekazali fakturę VAT na kwotę 551.569,34 zł brutto.

W odpowiedzi udzielonej w piśmie z dnia 11 lipca 2012 roku spółdzielnia (...) poinformowała, że nie kwestionuje konieczności dokonania rozliczenia pozostawionych w lokalu elementów stałych, wskazała przy tym, że w obecnym stanie sprawy nie widzi podstaw do bezwarunkowej zapłaty kwoty żądanej w piśmie i na dokonanie potrącenia, które jest przedwczesne. Zaznaczyła, że ustosunkuje się do zgłoszonych roszczeń po uzyskaniu opinii sporządzonej przez rzeczoznawcę powołanego przez spółdzielnię. W załączeniu zwróciła wystawioną na jej rzecz fakturę VAT nr (...) pozostawiając ją bez księgowania.

W piśmie z dnia 18 lipca 2012 roku W. D., M. W. potrzymali swoje stanowisko.

***dowód: pismo powodów z dnia 9.07.2012 –karta 377-378***

***pismo pozwanej z dnia 1 1.07.2012 – karta 379***

***pismo powodów z dnia 18.07.2012 – karta 380-381***

Spółdzielnia (...) w piśmie z dnia 25 lipca 2012 roku - kierowanym do W. D. i M. W. - w odpowiedzi na pismo z dnia 18 lipca 2012 roku poinformowała, że w całości podtrzymuje stanowisko wyrażone w piśmie z dnia 11 lipca 2012 roku dotyczące rozliczenia wartości pozostawionych w lokalu elementów stałych i konieczności przedstawienia spółdzielni wyszczególnienia, co składa się na żadaną przez W. D. i M. W. kwotę.

W piśmie zaznaczono, że spółdzielnia zobowiązała się do rozliczenia z najemcami po zakończeniu umowy najmu, w sposób określony w umowie, co nie pozbawia jej prawa oceny roszczeń najemców pod względem ich zasadności i wysokości. Zobowiązany do zwrotu ulepszeń ma prawo do oceny czy żądana przez najemcę kwota ma merytoryczne uzasadnienie. Dodatkowo wyjaśniono, że z pisma spółdzielni z dnia 11 lipca 2012 roku nie wynika, że nie powołano rzeczoznawcy, ale że spółdzielnia oczekuje na wycenę. Wycena, zgodnie z informacją udzieloną przez rzeczoznawcę, sporządzona zostanie najpóźniej do dnia 15 sierpnia 2012 roku. Jeżeli do tej daty spółdzielnia otrzyma od W. D. i M. W. dane umożliwiające ustosunkowanie się do żądanej kwoty, to należności, których zasadność zostanie przez spółdzielnię uznana, będą niezwłocznie uregulowane. W ocenie spółdzielni zarzut W. D. i M. W., że dąży ona do przewleknięcia rozliczenia jest nieuzasadniony. Roszczenie najemcy o zwrot ulepszeń czy nakładów na rzecz powstaje z chwilą zwrotu rzeczy. Biorąc pod uwagę wymieniony wyżej termin o przewlekłości nie może być mowy. Dążenie do rozliczenia w możliwie najkrótszym terminie leży także w interesie spółdzielni. Reasumując spółdzielnia wskazała, że na obecnym etapie nie znajduje podstaw do uznania roszczeń W. D. i M. W. w żądanej wysokości i uregulowania faktury w zakreślonym terminie, wobec czego ponownie zwraca wystawioną fakturę.

***dowód: pismo pozwanej z dnia 25.07.2012 r. - karta 824***

W dniu 14 sierpnia 2012 roku na zlecenie spółdzielni (...) rzeczoznawca majątkowy K. R. sporządził operat szacunkowy, którego przedmiotem była wycena elementów na trwale zamontowanych przez najemcę w lokalu użytkowym będącym przedmiotem umowy najmu z dnia 14 marca 2002 roku. Wartość rynkową nakładów wykonanych kosztem i staraniem najemcy K. R. określił na kwotę 299.222 zł.

Wycena obejmowała następujące elementy: 1) glazura w węzłach sanitarnych, pomieszczeniu kuchni i pomieszczeniu socjalnym, 2) posadzki w pomieszczeniu socjalnym, pomieszczeniach sanitarnych, holu wejściowym, pomieszczeniu kuchennym i na sali konsumpcyjnej, 3) stolarka okienna sali konsumpcyjnej i zaplecza kuchennego, 4) drzwi wejściowe od frontu budynku, 5) drzwi wejściowe od zaplecza, 6) drzwi wewnętrzne, 7) instalacje elektryczne - oświetleniowe oraz siły i gniazd wtykowych z istniejącego przed remontem przyłącza energetycznego, 8) instalacja wodno-kanalizacyjna zmodernizowana w ramach istniejącej wewnętrznej instalacji wodno-kanalizacyjnej,

9) instalacja co i cw z pieca z zasobnikiem na ciepłą wodę, 10) wentylacja grawitacyjna pomieszczeń z włączeniem do istniejących przewodów wentylacyjnych, 11) dodatkowa wentylacja mechaniczna pomieszczeń kuchni, 12) elewacja od frontu budynku z uzupełnieniem tynku płytkami ceramicznymi, 13) schody zewnętrzne od strony zaplecza, 14) kraty okienne zewnętrzne, 15) krata otwierana drzwiowa wejście główne do restauracji, 16) armatura łazienkowa i kuchenna i 17) ścianki działowe 51%.

Przedmiotem wyceny była elewacja frontowa z zastrzeżeniem, że koszt elewacji najemcy ponoszą w 50 %, spółdzielnia w 50 %.

**dowód: operat szacunkowy K. R. z dnia 15.08.2012 r. - karta 863-907**

**zeznania świadka K. R. – karta 964 verte -965 verte**

W piśmie z dnia 29 sierpnia 2012 roku kierowanym do W. D. i M. W. spółdzielnia (...) poinformowała, że zgodnie z operatem szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego K. R. wartość nakładów na elementy stałe pozostawione w lokalu użytkowym objętym umową z dnia 14 marca 2002 roku wynosi 299.222 zł. Wycena ta stanowi podstawę dla rozliczeń z najemcami z tytułu wymienionych nakładów i powyższa kwota przekazana zostanie na konto wskazane przez najemców po wystawieniu faktury dla spółdzielni.

**dowód: pismo pozwanej z dnia 29.08.2012 r. - karta 383**

W piśmie z dnia 17 września 2012 roku, na wstępie którego zaznaczono, że „dotyczy rozliczenia umowy najmu z dnia 14 marca 2002 r.” W. D. i M. W. wskazali, że pismo niniejsze stanowi nawiązanie do pisma spółdzielni (...) z dnia 29 sierpnia 2012 roku, a także spotkania z dnia 12 września 2012 roku. Dalej poinformowali, że według przedstawionego przez spółdzielnię stanowiska wartość nakładów poniesionych przez (...) s.c. na lokal wynosi 299.222 zł netto, zaś według przedstawionego przez (...) s.c. stanowiska wartość nakładów poniesionych na lokal wynosi 448.430,36 zł netto. Wskazując na powyższe W. D. i M. W. oświadczyli, że kwota wskazana przez spółdzielnię jest kwotą bezsporną, tym samym wyrażają oni zgodę na jej wpłatę przez spółdzielnię. Nadto podkreślili, że w październiku 2012 roku spółka cywilna wystawi stosowną fakturę na rzecz spółdzielni i oczekiwać będzie na należność w terminie zakreślonym w fakturze.

Oświadczyli także, że podtrzymują stanowisko wyrażone w oświadczeniu o potrąceniu z dnia 9 lipca 2012 roku w zakresie kompensacji należności czynszowych spółki (...) wobec spółdzielni na dzień 30 września 2012 roku.

**dowód: pismo powodów z dnia 17.09.2012 r. - karta 635**

W dniu 1 października 2012 roku W. D. i M. W. wystawili na rzecz spółdzielni (...) fakturę VAT nr (...) na kwotę 368.043,06 zł (299.222 zł netto) z terminem zapłaty wyznaczonym na dzień 8 października 2012 roku. W tytule faktury wskazano, że obejmuje ona : „część wartości nakładów elementów na trwale zamontowanych oraz koszt pracy związanej z ich montażem w restauracji w G. przy (...) (bezsporne)”.

**dowód: faktura VAT nr (...) - karta 837**

W piśmie z dnia 5 października 2012 r. kierowanym do W. D. i M. W. spółdzielnia (...) w związku z przekazaniem faktury VAT nr (...) poinformowała, że wymienioną w fakturze należność traktuje jako ostateczną z tytułu zwrotu nakładów poczynionych przez najemców na lokal w zakresie określonym umową najmu, a nie jak to wskazano w fakturze jako część nakładów. Nadto wskazała, że faktura zostanie zrealizowana w zakreślonym terminie, z należności potrącona zostanie zaś wierzytelność spółdzielni względem najemców według wykazu załączonego do niniejszego pisma.

Do pisma załączono oświadczenie z dnia 3 października 2012 roku, w którym spółdzielnia (...) oświadczyła o dokonaniu „pod datą 8 października 2012 roku” kompensaty zaistniałych zobowiązań i należności. Zgodnie z oświadczeniem należności na rzecz spółdzielni (...) z tytułu wymienionych w piśmie faktur VAT i not odsetkowych

wyniosły 140.697,53 zł. Z wymienionymi należnościami skompensowano zobowiązania z tytułu faktury VAT nr (...) na kwotę 368.043,06 zł. W piśmie wskazano, że pozostała część z faktury VAT nr (...) zostanie zapłacona w terminie do dnia 8 października 2012 roku.

**dowód: pismo pozwanej z dnia 05.10.2012 r. – karta 820**

**oświadczenie pozwanej z dnia 03.10.2012 r. - karta 821-822**

W dniu 8 października 2012 roku spółdzielnia (...) zapłaciła wspólnikom spółki cywilnej (...) W. D. i M. W. kwotę 227.345,53 zł. W tytule przelewu wskazano: „ f-ra (...) kwota 368.043,06 minus kompensata na kwotę 140.697,53 do zapłaty 227.345,53”.

**dowód: potwierdzenie przelewu z dnia 08.10.2010 r. - karta 823**

W dniu 9 października 2012 roku W. D. i M. W. wystawili na rzecz spółdzielni (...) notę odsetkową nr (...) na kwotę 10.444,08 zł. Sumę od której naliczone zostały odsetki oznaczono jako 299.222 zł, jako termin płatności wskazano 3 lipca 2012 roku, jako datę zapłaty : 8 października 2012 roku, jako ilość dni zwłoki: 98 dni.

W treści noty zaznaczono, że obciążanie odsetkami w wysokości 10.444,08 zł następuje w związku z przekroczeniem terminu płatności zwrotu części wartości nakładów elementów na trwale zamontowanych oraz kosztu pracy związanej z ich montażem w restauracji przy Konstytucji 3 M. w G..

**dowód: nota odsetkowa nr (...) - karta 836**

W piśmie z dnia 17 października 2012 roku kierowanym do W. D. i M. W. spółdzielnia (...) poinformowała, że dokonuje zwrotu noty odsetkowej nr (...) bez księgowania. Wskazała jednocześnie, że zapłata kwoty 299.222 zł nastąpiła we wskazanym w fakturze terminie, wobec czego żądanie odsetek za przekroczenie terminu płatności jest bezzasadne.

**dowód: pismo pozwanej z dnia 17.10.2012. - karta 819**

Szacunkowa wartość rynkowa nakładów na wynajmowany przez W. D. i M. W. lokal użytkowy, położony przy ul. (...) M. 18 w G., według stanu i cen na dzień 2 lipca 2012 roku wynosi : 366.200 zł. W kwocie tej zawarto nakłady na 50% elewacji frontowej (tylko na wysokości lokalu) oraz nakłady na instalację alarmową, sygnalizacyjną, multimedialną i RTV. Wartość odtworzeniowa tych instalacji wynosi 8.745 zł. Jest to wartość instalacji bez kamer.

**dowód: opinia biegłej sądowej H. S. – karta 989-1012**

**pisemna odpowiedź biegłej na uwagi stron– karta 1038-1042**

**ustne wyjaśnienia biegłej– karta 1043-1044 (00:04-00:55)**

**Sąd zważył, co następuje:**

Strony łączyła umowa najmu lokalu użytkowego. Po zakończeniu stosunku najmu powodowie dochodzą roszczenia o zwrot wartości nakładów.

Określając podstawę żądania powodowie powołali w pozwie § 9 ust 2 umowy najmu, który reguluje zasady rozliczeń stron za elementy na trwale zamontowane przez powodów w wynajmowanym lokalu. Niesporny jest fakt, że elementy takie– za zgodą pozwanej – powodowie w lokalu zamieścili.

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



Ważnym jest, że jeżeli przedmiotem najmu jest lokal, to ulepszeń dotyczy szczególna regulacja zawarta w art. 684 k.c., zgodnie z którym: „Najemca może założyć w najętym lokalu oświetlenie elektryczne, gaz, telefon, radio i inne podobne urządzenia, chyba że sposób ich założenia sprzeciwia się obowiązującym przepisom albo zagraża bezpieczeństwu nieruchomości. Jeżeli do założenia urządzeń potrzebne jest współdziałanie wynajmującego, najemca może domagać się tego współdziałania za zwrotem wynikłych stąd kosztów”.

Na rozprawie w dniu 25 lipca 2013 roku obie strony zgodnie przyznały, że niesporny jest (z wyjątkiem wskazanym niżej) zakres nakładów podlegających rozliczeniu, a więc tych, za które pozwana winna zapłacić powodowi i które w § 9 ust 2 umowy strony określiły jako elementy na trwałe zamontowane w wynajmowanym lokalu.

Strony wskazały, że zakres rzeczonych nakładów odpowiada tym nakładom, które zostały wymienione w prywatnych opiniach zleconych przez obie strony (w zleconej przez powodów opinii Z. G. (1) oraz w zleconej przez pozwaną opinii K. R.). Co do tych nakładów spór dotyczy jedynie wysokości roszczenia.

Co do zasady powstał natomiast spór na gruncie nakładów poniesionych przez powodów na instalację alarmową, sygnalizacyjną, multimedialną i RTV. Jest wprawdzie niespornym, że powodowie zamontowali wskazane instalacje, jednak zdaniem pozwanej (por. odpowiedź na pozew) nie wyraziła ona zgody na ich zamontowanie, co zgodnie z § 7 umowy oznacza, że pozwana nie ma obowiązku zwrotu ich wartości.

Analizując zapisy umowy dostrzec trzeba, że w § 7 umowy strony postanowiły, że adaptacje i remonty wynajmowanego lokalu muszą być każdorazowo uzgadniane z wynajmującym oraz że adaptacje i ulepszenia najemca wykona na własny koszt, po uzyskaniu zgody wynajmującego wyrażonej na piśmie. W § 9 ust. 2 zapisano natomiast, że po wygaśnięciu umowy wynajmujący zwróci najemcy elementy na trwałe zamontowane oraz koszt pracy związanej z ich montażem - zaktualizowaną ich wartość.

W odniesieniu do ulepszeń, o jakich mowa w art. 676 k.c., strony w umowie odmiennie od regulacji przewidzianej przez art. 676 k.c. określiły więc konsekwencje dokonania ulepszeń – postanowiły bowiem, że wynajmującemu nie służy przewidziany w art. 676 k.c. wybór, wynajmujący ma natomiast w każdym przypadku obowiązek zwrotu wartości nakładów. Natomiast zasada rozliczeniowa przyjęta przez strony powiela zasadę przyjętą przez art. 676 k.c., strony umówiły się bowiem o zwrot zaktualizowanej wartości nakładów wraz z kosztem pracy na ich montaż (strony zgodnie rozumieją ten zapis jako wartość nakładów z dnia zwrotu lokalu), art. 676 k.c. przewiduje natomiast zapłatę sumy odpowiadającej wartości nakładów w chwili zwrotu.

Jak już wskazano nie ma sporu co do tego, że takie roszczenie powstało, spór jest natomiast co do jego wysokości (z wyjątkiem rozliczenia nakładów poniesionych przez powodów na instalacje, co do którego istnieje spór co do zasady). Wysokość tego roszczenia ustalił biegły sądowy, ocena tego dowodu zostanie przedstawiona poniżej.

W tym miejscu rozważyć trzeba, czy słuszne jest co do zasady roszczenie powodów o zwrot nakładów poniesionych na instalacje. Jak już wspomniano ulepszeń lokalu stanowiącego przedmiot najmu dotyczy szczególna regulacja zawarta w art. 684 k.c. (zob. K. Pietrzykowski, Komentarz, t. II, 2005, s. 415).

Zawarte w art. 684 k.c. wyliczenie ulepszeń lokalu ma charakter przykładowy. Dopuszczalne jest założenie przez najemcę w wynajmowanym lokalu urządzeń, które stanowią standardowe ulepszenia związane z funkcjami użytkowymi lokalu. W najnowszych wypowiedziach w doktrynie podkreśla się, że katalog tego rodzaju urządzeń rozszerza się wraz z rozwojem technicznych możliwości zaspokojenia potrzeb użytkowników lokali, obecnie zasadne jest jego uzupełnienie w szczególności o sieci telewizji kablowej, tzw. telewizji przemysłowej, instalacje alarmowe, sieci światłowodowe umożliwiające podłączenie do internetu, instalację anten do odbioru satelitarnego, automaty otwierające bramę, instalację wodociągową oraz centralnego ogrzewania (por. System prawa prywatnego J. Panowicz-Lipska, tom. 8, s. 106 oraz G. Bieniek, Komentarz do kodeksu Cywilnego, t. II, 2006, s. 289).

W art. 684 k.c. sprecyzowana została treść uprawnienia polegającego na używaniu lokalu – przepis ten pozwala najemcy na założenie instalacji, a zmiany te są niedopuszczalne tylko wówczas, gdy sprzeciwia się to przepisom albo

zagroza bezpieczeństwu nieruchomości. W pozostałych wypadkach wynajmujący nie może sprzeciwić się inicjatywie najemcy – a nawet ma obowiązek z nim współdziałać (por. ponownie System prawa prywatnego J. L., tom. 8, s. 106). Dlatego niezasadne są argumenty pozwanej, która wywodzi, że nie wyraziła zgody na zamontowanie w lokalu instalacji alarmowej, sygnalizacyjnej, multimedialnej i RTV. (...) tego rodzaju należą bowiem do tych ulepszeń lokalu, których dotyczy szczególnie regulacja art. 684 k.c., pozwana jako wynajmujący nie może więc sprzeciwić się ich zamontowaniu.

Rozliczenie kosztów tych instalacji następuje na zasadzie z art. 676 k.c. Jak już wspomniano w łączącej strony umowie w § 9 przewidziano, że wynajmujący zapłaci za ulepszenia po wygaśnięciu umowy. Oznacza to, że na pozwanej spoczywa obowiązek zapłaty za objęte sporem instalacje, których wartość – określona przez biegłą na kwotę 8.745 zł – została wliczona do wycenionej przez biegłą wartości wszystkich nakładów. Biegła wyceniła wartość tych instalacji bez kamer (według wyceny biegłej pozwana nie została więc obciążona obowiązkiem zapłaty za kamery, jak wyjaśnili powodowie kamery zostały pozostawione w należącym do pozwanej budynku, zapłacił za nie powodom kolejny najemca lokalu).

W celu określenia wartości nakładów obie strony powołały dowód z opinii biegłego. Przed dopuszczeniem dowodu przeprowadzona została rozprawa, na której zgodnie z art. 212 § 1 k.p.c. pełnomocnicy stron udzielili wyjaśnień wskazujących na podstawę faktyczną dochodzonego roszczenia oraz na okoliczności sprawy, które są sporne. Biegły powołany został postanowieniem z dnia 20 sierpnia 2013 roku. W postanowieniu wskazano, że przedmiotem oceny biegłego ma być opisana w § 9 umowy wartość na stałe zamontowanych elementów (nakładów) z uwzględnieniem tych okoliczności sprawy, które zostały ustalone na rozprawie wyznaczonej w celu opisanym przez art. 212 k.p.c. W postanowieniu zaznaczono więc, że biegły winien uwzględnić, że zakres nakładów jest między stronami niesporny i został wymieniony w dwóch opiniach prywatnych załączonych do akt sprawy (opinia Z. G. (1) i K. R.), co strony potwierdziły zgodnie na rozprawie w dniu 25 lipca 2013 roku; zalecono również biegłemu, aby w zakresie kosztów elewacji uwzględnił w wycenie 50 % kosztów elewacji frontowej. Z uwagi na spór co do zasady odnoszący się do instalacji biegły otrzymał zalecenie, aby wycena nakładów poniesionych na instalacje alarmową, sygnalizacyjną, multimedialną i RTV została dokonana osobno.

Biegły sądowy H. S. wykonała opinię zgodnie z zaleceniami Sądu. Obie strony złożyły zastrzeżenia do opinii.

Zastrzeżenia powodów dotyczyły przede wszystkim zastosowanej przez biegłą metody wyceny nakładów - metody porównywania parami. Dalsze uwagi powodów odnosiły się do poszczególnych czynności biegłej, dokonywanych w ramach tej metody, takich jak sposób wartościowania poszczególnych cech, kryteria jakimi biegła kierowała się określając stan lokalu i jego funkcjonalność w 2002 roku jako „dostateczny”, kryteria jakimi biegła kierowała się określając lokalizację szczegółową lokalu jako „korzystną” (zdaniem powodów lokalizacja jest „bardzo korzystna”). Zastrzeżenia pozwanej dotyczyły przyjętej przez biegłą lokalizacji, którą pozwana uznała za „mało korzystną”. Innych uwag pozwana nie zgłosiła.

***W zakresie metody wyceny strona powodowa wywodziła, że powinna to być metoda kosztorysowa. Powodowie utrzymywali (tak też zeznał W. D., przesłuchany w charakterze strony), że strony w czasie negocjacji prowadzonych w temacie rozliczenia nakładów uzgodniły, iż rozliczenie nastąpi w formie kosztorysów. Materiał dowodowy nie potwierdza tego faktu. Prawdą jest – co podkreślał w zeznaniach W. D. – że w piśmie z dnia 23 stycznia 2012 roku powodowie dobrowolnie zaproponowali, że do dnia 15 marca 2012 roku przekażą spółdzielni w celu weryfikacji dokumenty (faktury, kosztorysy, rachunki), które potwierdzą zakres i koszt wykonanych prac w latach 2002, 2003, 2004, ich rodzaj, czas wykonania. Prawdą jest również to, że w odpowiedzi na tą propozycję pozwana w piśmie z dnia 10 kwietnia 2012 roku wskazała, że spółdzielnia oczekuje na złożenie w jej biurze w celu weryfikacji dokumentów takich jak faktury, kosztorysy, rachunki. Należy jednak zwrócić uwagę na to, że w piśmie z dnia 10 kwietnia 2012 roku pozwana jednocześnie wskazała, że dokumenty te mają potwierdzić zakres wykonanych prac, ich rodzaj, czas wykonania. W żadnym piśmie pozwana nie potwierdzała woli rozliczenia się poprzez wykonanie kosztorysów. Tak też zeznał prezes zarządu pozwanej D. M., przesłuchany w charakterze strony. Z jego zeznań wynika,***

**że nie było między stronami ustaleń co do metody wyceny. Wiarygodność tego stwierdzenia potwierdza pisemna korespondencja stron, w której nie ma zapisów odnoszących się do metody wyceny. D. M. potwierdził, że podpisał pismo z dnia 10 kwietnia 2012 roku, potwierdził też, że pozwana oczekiwała na wymienione w nim dokumenty, zarazem wyjaśnił jednak, że miały one posłużyć do ustalenia, jakie prace zostały wykonane, a nie do określenia metody wyceny.**

**W świetle powyższego Sąd przyjął, że materiał dowodowy nie daje podstaw do tego, aby przyjmując, że strony ustaliły konkretną metodę wyceny. Brak też podstaw aby przyjmując, że zaproponowana przez powodów metoda jest jedyną właściwą w okolicznościach niniejszej sprawy. Należy podzielić wyrażany w orzecznictwie podgląd, że wartości nakładów nie można utożsamiać w prosty sposób z sumą wydatków przeznaczonych na ich dokonanie, określa ją, bowiem, wzrost wartości rzeczy na którą zostały poczynione, oceniany z chwili zwrotu rzeczy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 listopada 2000 r.; II CKN 339/00).**

Wybór metody wyceny postawiono biegłemu. Podkreślenia wymaga, że wybór metody wymaga wiadomości specjalnych, stąd też Sąd nie miał możliwości aby nakazać biegłemu posłużenie się jakąkolwiek konkretną metodą.

W odpowiedzi na zarzuty powodów biegła odniosła się do zastosowanej przez siebie metody na rozprawie w dniu 20 maja 2014 roku, na której złożyła ustne wyjaśnienia oraz przedstawiła pismo z dnia 19 maja 2014 roku.

**Z opinii oraz wyjaśnień biegłej wynika, że podstawę prawną opracowania stanowiła ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 roku (tekst jednolity z dnia 25 maja 2010, Dz.U. Nr 102, poz. 651, z późn. zm.) oraz Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U.2004r., Nr 207, poz.2109, z późn. zm).**

**Wartość nakładów biegła oszacowała zgodnie z § 35 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U.2004r Nr 207, poz.2109, z późniejszymi zmianami). Zgodnie z tym przepisem:**

1. Na potrzeby określenia wartości nakładów określa się wartość nieruchomości, na której dokonano nakładów, łącznie z tymi nakładami.

2. Z wartości nieruchomości, o której mowa w ust. 1, wyodrębnia się odpowiednio:

- 1) nakłady, których wartość określa się według zasad rynkowych;
- 2) nakłady, których wartość określa się według zasad kosztowych.

Określenie wartości nakładów poprzedza się ustaleniem okresu, w którym dokonano nakładów, i ich zakresu rzeczowego.

3. Wartość nakładów odpowiada różnicy wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan po dokonaniu nakładów i wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan przed dokonaniem tych nakładów, przy czym:

- 1) przy określaniu wartości nakładów według zasad rynkowych, dla ustalenia różnicy wartości nieruchomości określa się jej wartość rynkową;
- 2) przy określaniu wartości nakładów według zasad kosztowych, dla ustalenia różnicy wartości nieruchomości określa się jej wartość odtworzeniową.

**Przy założeniu, że rozliczenie ma odbywać się według zasad rynkowych, dla oszacowania wartości nakładów biegła oszacowała wartość rynkową nieruchomości uwzględniającą jej stan po**

**dokonaniu nakładów i wartość rynkową nieruchomości uwzględniającą jej stan przed dokonaniem tych nakładów.**

**Biegła wskazała, że wyboru metody zastosowanej do określenia wartości rynkowej nieruchomości dokonała uwzględniając: cel wyceny, rodzaj nieruchomości, położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania, dostępne dane o cenach i cechach nieruchomości podobnych. W oparciu o powyższe wartość rynkową nieruchomości gruntowej zabudowanej bez uwzględnienia zanieczyszczeń oszacowała w podejściu porównawczym metodą porównywania parami.**

**Dla oszacowania wartości nakładów na instalację alarmową, sygnalizacyjną, multimedialną i RTV biegła – biorąc pod uwagę ich mały zakres – zastosowała metodę odtworzeniową, podejście kosztowe, technikę elementów scalonych.**

Biegła wyczerpująco wyjaśniła motywy jakimi kierowała się przy wyborze metody, Sąd nie znalazł żadnych podstaw, podstaw aby opinię w tym zakresie podważyć.

Odnośnie pozostałych uwag stron, zgłoszonych wobec pisemnej opinii, biegła wyjaśniła, że wszystkie przyjęte dla porównania parami transakcje spełniały warunki wymagane ustawą o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 roku : strony umowy były niezależne; 4 transakcje były pomiędzy osobami fizycznymi, jedna między gminą a osobą fizyczną, jedna między przedsiębiorcami, w aktach nie wykazano zależności stron; podobieństwo : w ramach dostępności danych - w tym przypadku do analizy przyjęto lokale użytkowe wyodrębnione, choć wyceniano część nieruchomości użytkowanej jak niewyodrębniony lokal użytkowy, ustawa dopuszcza podobieństwo polegające na sposobie użytkowania.

W tym zakresie w opinii zastrzeżono, że przy szacowaniu nieruchomości rynkowych do założonego celu wyceny przyjęto, że wydzierżawiono część nieruchomości, choć nie została ona wyodrębniona jako odrębna własność lokalu, może być traktowana jako samodzielny lokal użytkowy. Powyższe założenie jest zdaniem Sądu uzasadnione, lokal zajmował bowiem całkowicie jedną kondygnację budynku i tworzył samodzielną całość.

Przy szacowaniu wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan przed i po dokonaniu nakładów biegła poddała analizie następujący rynek nieruchomości: rodzaj nieruchomości - lokale niemieszkalne, obszar - podobne lokalizacje w województwie (...), rozszerzyła rynek z uwagi na niewielką liczbę transakcji, cechy fizyczne - lokale co najmniej w dobrym stanie technicznym i funkcjonalnym, położone w parterach budynków.

Biegła określiła stan lokalu w 2002 roku (przed dokonaniem nakładów) jako „dostateczny”, wyjaśniła również, że do wyceny lokalu w stanie przed dokonaniem nakładów wykorzystwała transakcje nieruchomości, które znajdowały się, co najmniej w stanie dostatecznym, ale nie więcej niż średnim, nie brała pod uwagę transakcji lokali w stanie złym. Lokal w stanie złym nie może bowiem funkcjonować, nadto elementy konstrukcyjne jego wymagają naprawy lub wymiany, co w tym przypadku lokalu objętego sporem nie miało miejsca, bo lokal funkcjonował w 2002 roku (jako lokal gastronomiczny (...), co wynika wprost z umowy), a elementy konstrukcyjne budynku nie wymagały wymiany ani napraw.

„Stan dostateczny” biegła zdefiniowała jako stan pozwalający na funkcjonowanie lokalu mimo zużytych elementów wykończenia lokalu i nieciekawego wizerunku zewnętrznego, czyli zużytej elewacji, „stan średni” – zdefiniowała jako stan, w którym lokal funkcjonuje w stanie technicznym i funkcjonalnym średnim.

Stan lokalu po dokonaniu nakładów (na dzień 2 lipca 2012 roku) biegła określiła mając na uwadze wykończenie i funkcjonalność lokalu, stan ten został uznany za „stan dobry”, czyli spełniający obecne standardy. Biegła zaznaczyła, że w lokalach użytkowych tego typu posiadanie instalacji alarmowej, sygnalizacyjnej, multimedialnej i RTV jest już obecnie standardem.

Lokalizację lokalu biegła uznała za „korzystną”, gdyż lokal położony jest w śródmieściu, ale nie posiada możliwości zatrzymania się przed lokalem, ani nie ma miejsc parkingowych przed lokalem. Do uwag stron, z których jedna uważała tą ocenę za zawyżoną, a druga za zaniżoną, biegła odniosła się w czasie ustnego przesłuchania, wyjaśniając motywy swojej oceny.

Ostatecznie opinia biegłej wskazuje, że wartość na stałe zamontowanych elementów (nakładów), wykonanych przez W. D. i M. W. w lokalu należącym do spółdzielni (...), zaktualizowana na dzień zwrotu lokalu, tj. 2 lipca 2012 roku, wynosi 366.200 zł.

Jest to różnica między szacunkową wartością rynkową lokalu uwzględniającą jego stan przed dokonaniem nakładów, według stanu i cen na dzień 2 lipca 2012 r., która wynosi: 374.400 zł oraz szacunkową wartością rynkową lokalu według stanu i cen na 2 lipca 2012 r., która wynosi: 740.600 zł.

W kwocie 366.200 zł zawiera się wartość nakładów na instalację alarmową, sygnalizacyjną, multimedialną i RTV, której wartość odtworzeniową biegła określiła na 8.745 zł (wątpliwości stron co do rozumienia opinii w zakresie tego, czy wartość nakładów na instalacje zawiera się w kwocie 366.200 zł, czy nie, biegła usunęła ostatecznie w czasie ustnych wyjaśnień oraz w piśmie z dnia 19 maja 2014 roku). Jak już wskazano wyżej Sąd uznał, że brak jest podstaw aby roszczenie powodów pomniejszyć o wartość nakładów na te instalacje.

Dowód z opinii biegłego uznany został za wiarygodny. H. S. jest stałą biegłą sądową, posiadane przez nią umiejętności, wiedza oraz doświadczenie zawodowe, a także bezstronność związana z brakiem powiązania z którąkolwiek ze stron, czyni wykonaną przez nią opinię wiarygodnym dowodem w rozpoznawanej sprawie. W piśmie z dnia 19 maja 2014 roku oraz w czasie ustnych wyjaśnień biegła odniosła się do wszystkich uwag stron oraz przedstawiła taką argumentację, która zaważyła za tym, że żadna z tych uwag nie utrzymała się jako zasadna.

Oceniając ten dowód Sąd miał na względzie, że na tle innych środków dowodowych, w szczególności zeznań świadków i stron, dowód z opinii biegłego wyróżnia jego specjalny przedmiot, cel, charakter oraz specyficzne, właściwe tylko jemu kryteria oceny. Sąd może oceniać opinię biegłego wyłącznie pod względem fachowości, rzetelności czy logiczności, może pomijać oczywiste pomyłki czy błędy rachunkowe, nie może jednak nie podzielać poglądów biegłego, czy w ich miejsce wprowadzać własnych stwierdzeń (por. wyrok S.N. z dnia 19 grudnia 1990 r., I PR 148/90, OSP 1991/11/300). Przedmiotem opinii biegłego nie jest przedstawienie faktów, lecz ich ocena na podstawie wiedzy fachowej (wiadomości specjalnych). Opinia biegłego ma na celu ułatwienie Sądowi należytej ceny zebranego materiału wtedy, gdy potrzebne są wiadomości specjalne, nie może natomiast sama być źródłem materiału faktycznego sprawy. W ocenie Sądu złożona w niniejszej sprawie pisemna opinia biegłej oraz dodatkowe ustne wyjaśnienia spełniają wszelkie kryteria, jakie wymagane są od tego środka dowodowego.

Biegła wyliczyła wartość nakładów według stanu i cen na 2 lipca 2012 roku na kwotę 366.200 zł. Między stronami nie ma sporu co do tego, że kwota nakładów powinna być powiększona o 23 % podatku VAT. Pozwana zapłaciła już powodce część roszczenia o zwrot nakładów – kwotę 299.222 plus 23 % podatku VAT (por. faktura VAT nr (...) na kwotę 368.043,06 zł, pismo pozwanej z 05.10.2012 r. – karta 820; oświadczenie pozwanej z 03.10.2012 r. - karta 821-822; potwierdzenie przelewu z 08.10.2010 r. - karta 823).

Dla porządku wskazać trzeba, że w orzecznictwie Naczelnego Sądu Administracyjnego nie ma wątpliwości co do tego, iż czynność polegająca na zwrocie nakładów poniesionych na cudzą rzecz za wynagrodzeniem należy kwalifikować jako usługę podlegającą opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług, którego stawka wynosi obecnie 23 % (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 16 marca 2010r. I (...) 161/09).

Powodowie dochodzą w niniejszym procesie powiększonej o podatek VAT różnicy między wartością nakładów, a kwotą zapłaconą z tego tytułu przez pozwaną (por. karta 15 oraz 964). Różnica między kwotą 366.200 i kwotą 299.222 wynosi 66.978 zł, po powiększeniu o 23 % jest to kwota 82.382,94 zł, do tej kwoty powództwo podlegało uwzględnieniu.

W pozostałym zakresie powództwo podlega oddaleniu. Z akt sprawy wynika, że powodowie wyliczyli wartość nakładów na kwotę 448.430,36 zł, wystawili na tą kwotę fakturę VAT nr (...) (faktura ta opiewa na kwotę 551.569,34 zł brutto), żądają w niniejszym procesie powiększonej o 23 % podatku VAT różnicy między kwotą 448.430,36 i kwotą 299.222, co daje żądana pozwem kwotę 183.526,28 zł. Żądanie to – jak wyliczono powyżej – jest uzasadnione do wysokości 82.382,94 zł.

Żądaniem pozwu objęte było również roszczenie o zapłatę odsetek za opóźnienie (art. 481 § 1 k.c.).

Od kwoty stanowiącej objętą żądaniem różnicę wartości nakładów (dochodzoną w pozwie w wysokości 183.526,28 zł i uwzględnioną do kwoty 82.382,94 zł) powodowie żądają odsetek od dnia 8 października 2012 roku.

Ponadto powodowie zgłosili żądanie zapłaty kwoty 10.444,08 zł, na którą opiewa nota odsetkowa nr (...), obejmująca skapitalizowane odsetki od kwoty 299.222 za okres od dnia 3 lipca 2012 roku do dnia 8 października 2012 roku (żądanie – karta 15, nota - karta 836). Od kwoty 10.444,08 zł powodowie żądają odsetek również od dnia 8 października 2012 roku.

Z takiego sformułowania żądania wynika jego częściowa bezzasadność, odsetki od kwoty 10.444,08 zł mogą być bowiem zasądzone wyłącznie od dnia wytoczenia o nie powództwa (art. 482 § 1 k.c.), a więc od dnia 19 grudnia 2012 roku.

Pozostaje rozważyć, od jakiej daty roszczenie powodów o zwrot wartości nakładów jest uzasadnione. Powodowie uważają roszczenie to za wymagalne z chwilą wygaśnięcia umowy, a odsetki naliczyli od dnia następnego – od 3 lipca 2012 roku (od tej daty naliczyli odsetki od zapłaconej przez pozwaną w dniu 8 października 2012 roku kwoty 299.222 zł). Pozwana nie zgodziła się z tym stanowiskiem podnosząc, że kwotę 299.222 zł zapłaciła w terminie określonym w fakturze VAT FV (...).

Roszczenie o zapłatę odsetek - zgodnie z art. 481 § 1 k.c. - powstaje od chwili opóźnienia. Odsetki stają się wymagalne z upływem pierwszego dnia od wymagalności roszczenia głównego. Roszczenie główne (w rozpoznawanej sprawie roszczenie o zwrot wartości nakładów) staje się wymagalne z upływem terminu spełnienia świadczenia, a termin spełnienia świadczenia określany jest zgodnie z art. 455 k.c. Przepis ten stanowi, że „jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania”. Wynika stąd podział zobowiązań na terminowe i bezterminowe.

Zobowiązanie o zwrot nakładów, które jest przedmiotem żądania powodów, jest zobowiązaniem bezterminowym. Strony nie uregulowały w umowie terminu spełnienia tego świadczenia, nie wynika też on z właściwości zobowiązania. Nie można przyjąć, że roszczenie to staje się wymagalne w dacie zakończenia umowy. Nie wynika to z art. 676 k.c., który odnosi się tylko do daty, według której należy liczyć wartość nakładów, a nie do daty, w której ta wartość winna być zapłacona. Przede wszystkim dostrzec trzeba, że o ile wartość nakładów należy liczyć z chwili zwrotu, to w tej dacie wartość ta może nie być jeszcze stronom znana.

Strony niniejszego procesu miały świadomość, że wartość nakładów będzie wymagała ustalania bądź wyliczania, negocjacje w tym przedmiocie strony prowadziły jeszcze w czasie trwania umowy, były propozycje aby powołać wspólnego biegłego, ostatecznie do zgodnego ustalenia wartości nakładów nie doszło. Ani umowa, ani późniejsze porozumienie stron (do którego nie doszło) nie określa, w jaki sposób ma być określona wysokość świadczenia pozwanej, nie określa też w jakiej dacie pozwana ma spełnić to świadczenie – po uprzednim określeniu wysokości świadczenia.

Zobowiązanie o zwrot nakładów, które jest przedmiotem żądania powodów, jest więc zobowiązaniem bezterminowym, powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania.

Powodowie w piśmie z dnia 9 lipca 2012 roku wezwali pozwaną do zapłaty w terminie 14 dni kwoty nakładów – karta 377-378. Do akt nie złożono dowodu doręczenia tego pisma, jednak już w dniu 11 lipca pozwana udzieliła na nie

odpowiedzi, niewątpliwie w tej dacie było więc już doręczone. Termin 14-dniowy, liczony od dnia 11 lipca, upłynął w dniu 25 lipca (w tej dacie roszczenie stało się wymagalne), odsetki od roszczenia o zwrot nakładów należy więc uznać za uzasadnione od dnia 26 lipca 2012 roku.

Zgodnie z żądaniem pozwu zasądzone więc na rzecz powodów kwotę 7.992,92 zł jako skapitalizowane odsetki od kwoty 299.222 zł za okres od dnia 26 lipca 2012 roku do dnia 8 października 2012 roku.

Odsetki ustawowe od kwoty 7.992,92 zł – na podstawie art. 482 § 1 k.c. – zasądzone od dnia 19 grudnia 2012 roku.

Odsetki ustawowe od kwoty 82.382,94 zł – na podstawie art. 481 § 1 k.c. – zasądzone zgodnie z żądaniem od dnia 8 października 2012 roku (roszczenie powodów było wymagalne już w dniu 25 lipca 2012 roku).

Stan faktyczny ustalony został w oparciu o dowody z dokumentów, z zeznań świadka K. R., dowód z przesłuchania stron i dowód z opinii biegłego sądowego. Dokumenty nie były przez strony kwestionowane. Zeznania świadka K. R., uznane za wiarygodne, nie przyczyniły się do ustalenia żadnych okoliczności faktycznych, które nie byłyby stwierdzone dokumentami. Ocena dowodów z przesłuchania stron oraz z opinii biegłego sądowego została dokonana we wcześniejszej części rozważań.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 108 § 1 k.p.c., pozostawiając szczegółowe wyliczenie kosztów procesu referendarzowi sądowemu przy założeniu, że powódka wygrała sprawę w 46,60 % (żądanie pozwu wynosiło 193.971 zł, Sąd zasądził 90.375,86 zł).