

## UZASADNIENIE

Powódka – Przedsiębiorstwo (...) Sp. z o.o. w G. – wniosła 4 października 2019 r. pozew przeciwko Gminnej Spółdzielni (...) w G. o zapłatę łącznie kwoty 88.467,93 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od 4 października 2018 r., na którą składała się kwota 72.482,93 zł tytułem zwrotu nakładów inwestycyjnych dokonanych przez powódkę w czasie trwania łączącej strony umowy najmu na nieruchomościach stanowiących własność pozwanej oraz kwota 15.985 zł tytułem zwrotu nakładów obejmujących naprawy konieczne dokonane przez powódkę w czasie trwania łączącej strony umowy najmu na nieruchomościach stanowiących własność pozwanej. Nadto powódka domagała się zasądzenia od pozwanej na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania.

Zakreślając podstawę faktyczną powództwa wskazała, że strony łączyła umowa z 28 października 2015 r. najmu zabudowanych nieruchomości położonych w G. przy ul. (...) (dla których prowadzone są księgi wieczyste nr (...)), na czas nieokreślony począwszy od 1 listopada 2015 r., z 6-miesięcznym okresem wypowiedzenia oraz czynszem najmu wynoszącym 14.000 zł miesięcznie. Do wydania części przedmiotu najmu doszło 2 listopada 2015 r., zaś pozostałą część nieruchomości wydano 10 czerwca 2016 r. Stan przekazywanej nieruchomości określały protokoły zdawczo-odbiorcze. Umowa została następnie wypowiedziana przez powódkę 8 grudnia 2016 r. ze skutkiem na 30 czerwca 2017 r. Wydanie nieruchomości po zakończeniu najmu nastąpiło również za protokołem zdawczo-odbiorczym. W czasie trwania umowy powódka dokonywała z kolei szeregu nakładów na przedmiot najmu, których zwrotu dochodzi w niniejszej sprawie. Umowa pozwalała bowiem najemcy na dokonywanie nakładów inwestycyjnych po pisemnym uprzednim uzgodnieniu z wynajmującym oraz bez obowiązku usunięcia takich nakładów po zakończeniu najmu.

W zakresie nakładów inwestycyjnych dokonanych przez powódkę wskazywała, że obejmowały one prace naprawcze na placu i prace wyburzeniowe na hali (łącznie 22.800 zł), montaż dwóch bram wjazdowych na fotokomórki (odpowiednio 25.500 zł i 18.182,93 zł) wraz z inwentaryzacją budynku (5.000 zł) i zapewnieniem nadzoru inwestorskiego (1.000 zł). Z kolei w zakresie nakładów obejmujących konieczne naprawy wskazywała, że obejmowały one naprawę i modernizację instalacji elektrycznej, budynku wagi i montaż sterownika do ogrzewania (8.985 zł) oraz remont i legalizację wagi (7.000 zł).

Podstawy prawnej swojego roszczenia powódka upatrywała w art. 676 k.c. i łączyła je z treścią § 4 ust. 2 umowy najmu, którą wyłączyła jedną z możliwości dokonania rozliczenia pomiędzy najemcą a wynajmującym w postaci przywrócenia stanu poprzedniego przedmiotu najmu, wobec czego powódka wywodziła, że na podstawie art. 676 k.c. przysługuje jej roszczenie o zapłatę sumy odpowiadającej wartości poczynionych ulepszeń przedmiotu najmu w chwili zwrotu. W przypadku napraw koniecznych podstawy prawnej z kolei powódka upatrywała w art. 663 k.c. Ewentualnie podstawy prawnej dla obu dochodzonych roszczeń powódka upatrywała w art. 405 k.c., gdyż skutek dokonanych nakładów na przedmiot najmu pozwana jako jego właścicielka stała się wzbogacona wskutek wzrostu wartości nieruchomości dzięki poczynionym nakładom.

Pozwana – Gminna Spółdzielnia (...) w G. – w datowanej na 6 kwietnia 2020 r. odpowiedzi na pozew domagała się oddalenia powództwa oraz zasądzenia od powódki na swoją rzecz zwrotu kosztów procesu.

Uzasadniając swoje stanowisko pozwana przyznała, że strony zawarły umowę najmu, że wyrażała zgodę na dokonywanie nakładów mających na celu przystosowanie nieruchomości do potrzeb działalności powódki. Podnosiła jednak, iż w umowie najmu przyznano powódce prawo pierwokupu najmowanej nieruchomości, co wskazuje na przyczynę czynienia przez nią nakładów, gdyż powódka przystosowywała nieruchomość do swoich potrzeb z myślą o przyszłym nabyciu nieruchomości. Wskazywała też, że powódka dopuszcza się nadinterpretacji jakoby czynienie nakładów przez powódkę następowało w porozumieniu z pozwaną, gdyż udział pozwanej sprowadzał się wyłącznie do wyrażania zgody na dokonywanie nakładów na koszt powódki stosownie do § 4 ust. 2 umowy najmu.

Pozwana zwracała przy tym uwagę, że kwestia nakładów uregulowana została w umowie najmu w § 4 ust. 2 oraz w § 9, a zgodnie z dyrektywami wykładni wynikającymi z art. 65 k.c., zgodny zamiar stron odczytywać trzeba przez przyzmat łącznie odczytywanych obu tych postanowień umownych, zaś błędne jest odnoszenie do wykładni umów dyrektyw wykładni norm z przepisów, w tym w szczególności błędne jest rozpatrywanie relacji między wskazanymi postanowieniami umownymi w kategoriach *lex specialis – lex generalis*. Pozwana zwracała uwagę, że uregulowany umową brak konieczności przywrócenia stanu pierwotnego przedmiotu najmu po jego zakończeniu w zakresie wyrażonych przez pozwaną pisemnych zgód miał za zadanie ochronę interesu powódki, aby nie nakładać na nią nieopłacalnego obowiązku usuwania poczynionych nakładów, nie zaś w celu ulepszenia nieruchomości. Pozwana zwracała też uwagę, że powódka w zasadzie nie wykazuje, w jaki sposób poczynione przez nią nakłady miałyby być przydatne dla pozwanej, a nie tylko obejmować dostosowanie wynajętej nieruchomości do potrzeb działalności gospodarczej powódki.

Pozwana stała też na stanowisku, że art. 676 k.c. nie znajduje w istocie zastosowania w niniejszej sprawie, bowiem jego zastosowanie wyłączone zostało odmiennym uregulowaniem objętych nim kwestii postanowieniami § 4 i § 9 umowy, co więcej przepis ten mówi o „ulepszeniach” przedmiotu najmu, gdy tymczasem strony posłużyły się pojęciem „nakładów inwestycyjnych”, które rozumieć należy inaczej, niż ustawowe pojęcie „ulepszeń”. Pozwana dodawała też, że w istocie dokonywane przez powódkę nakłady inwestycyjne nie miały znaczenia dla pozwanej, a jedynie stanowiły dostosowanie przedmiotu najmu do potrzeb powódki jako najemcy, zaś uregulowanie umowne, wskutek którego z powódki zdjęto obowiązek przywrócenia stanu poprzedniego, miało jedynie za zadanie uchronić powódkę przed poniesieniem kosztów takiej operacji po zakończeniu najmu.

Pozwana kwestionowała też zastosowanie art. 663 k.c., bowiem strony w umowie odmiennie w § 4 ust. 4 uregulowały, że to najemca zobowiązany będzie do ponoszenia nakładów koniecznych, a co więcej powódka nigdy pozwanej nie wzywała do wykonania jakichkolwiek nakładów koniecznych. Powoływała się przy tym na poglądy orzecznictwa, zgodnie z którymi tak art. 663 k.c. jak i art. 676 k.c. mają charakter przepisów względnie obowiązujących.

Niezależnie do powyższego pozwana podniosła też na podstawie art. 677 k.c. zarzut przedawnienia roszczeń powódki, stojąc na stanowisku, że roszczenie powódki (gdyby istniało) stałoby się wymagalne 30 czerwca 2017 r. – w tej bowiem dacie, nie w dniu spisania protokołu zdawczo-odbiorczego, miał miejsce zwrot przedmiotu najmu. Zdaniem pozwanej zawiązanie do próby ugodowej nie doprowadziło do skutecznego przerwania biegu terminu przedawnienia.

Powódka ustosunkowała się do odpowiedzi na pozew w dalszym piśmie z 8 czerwca 2020 r., w którym w pierwszej kolejności zakwestionowała zasadność podniesionego przez pozwaną zarzutu przedawnienia, podnosząc, iż do wydania nieruchomości po zakończeniu najmu doszło 28 lipca 2017 r., co stwierdzono protokołem zdawczo-odbiorczym, a gdyby do zwrotu nieruchomości doszło we wskazywanej przez pozwaną dacie 30 czerwca 2017 r., to miało by to swój wyraz w protokole zdawczo-odbiorczym. Powódka kwestionowała też stanowisko pozwanej co do wykładni umowy najmu w zakresie zawrotu nakładów oraz zastosowania art. 676 k.c. oraz art. 663 k.c.

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

Przedsiębiorstwo (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. prowadzi działalność gospodarczą w zakresie odbioru i transportu odpadów komunalnych oraz świadczenia usług pogrzebowych. Jedynym wspólnikiem Spółki jest Gmina G., a do jej reprezentacji uprawniony jest jednoosobowy zarząd lub dwóch prokurentów działających łącznie.

Gminna Spółdzielnia (...) z siedzibą w G. prowadzi działalność gospodarczą m. in. w zakresie wynajmu i zarządzania nieruchomościami. Spółdzielnia może być reprezentowana przez działających wspólnie prezesa zarządu i pełnomocnika lub dwóch pełnomocników.

Fakty niesporne.

11 września 2015 r. Gminna Spółdzielnia (...) w G. zwana (...) i reprezentowana przez prezesa zarządu R. N. (1) i pełnomocnika J. P. (1) podpisała z Przedsiębiorstwem (...) Sp. z o.o. w G. zwaną (...) i reprezentowaną przez prezesa zarządu S. M. (1) list intencyjny, w którym wskazano, że Wynajmujący jest właścicielem nieruchomości zabudowanej, zlokalizowanej w G. przy ul. (...), a Najemca pragnie nająć od Wynajmującego wyżej wskazaną Nieruchomość w całości, z przeznaczeniem na działalność statutową Najemcy, na podstawie zawartej w tym celu Umowy Najmu.

W § 2 ust. 1 wskazano, że strony ustalają, iż pragną zawrzeć umowę najmu nieruchomości zabudowanej, położonej przy ul. (...) w G., obejmującej działki nr (...) obręb 9, dla których prowadzone są księgi wieczyste o nr (...), na którą składają się: działka gruntu o powierzchni 12.218 m<sup>2</sup>, budynek główny o łącznej powierzchni użytkowej równej 1.984,08 m<sup>2</sup> oraz budynek pomocniczy o łącznej powierzchni użytkowej równej 434,08 m<sup>2</sup>. W ust. 2 Najemca oświadczył, że pragnie wykorzystywać Nieruchomość na cele swojej działalności statutowej obejmującej w szczególności zadania dotyczące gospodarki odpadami. Z kolei Wynajmujący oświadczył, że Nieruchomość ma zapewniony dostęp do mediów niezbędnych do prawidłowego prowadzenia działalności Najemcy, w tym w szczególności dostęp do bieżącej wody, energii elektrycznej, telefonu, Internetu, odprowadzenia ścieków, gazu itp. (ust. 3). Strony w ust. 4 uzgodniły, że Umowa najmu (...) zostanie zawarta na czas nieoznaczony z terminem wypowiedzenia równym sześciu miesiącom kalendarzowym. W ust. 6 z kolei wskazano, że strony ustalają, iż Umowa najmu będzie zawierała klauzulę zastrzegającą prawo pierwokupu (...) na rzecz Najemcy.

Z kolei w § 3 wskazano, że niniejszy List Intencyjny stanowi podstawę do dalszych negocjacji odnośnie postanowień szczegółowych Umowy Najmu.

Dowód: list intencyjny z 11.09.2015 r. (k. 33-34).

Nieruchomość przy ul. (...) w G. była Przedsiębiorstwu (...) Sp. z o.o. w G. potrzebna jako miejsce, gdzie mogłaby ona pod zamknięciem przeladowywać odpady, ponieważ utraciła dostęp do wysypiska, z którego wcześniej korzystała. Spółki nie było wówczas stać na zakup innej nieruchomości i budowę hali, zaś Nieruchomość Spółdzielni była blisko dotychczas wykorzystywanej przez Spółkę nieruchomości. Zamiarem spółki był zakup w przyszłości tej nieruchomości.

Dowód: zeznania świadka S. M. (1) (k. 218v219v, 222).

28 października 2015 r. Gminna Spółdzielnia (...) w G. zwana (...) i reprezentowana przez prezesa zarządu R. N. (1) i pełnomocnika J. P. (1) zawarła z Przedsiębiorstwem (...) Sp. z o.o. w G. zwaną (...) i reprezentowaną przez prezesa zarządu S. U. Najmu.

W § 1 ust. 1 Umowy wskazano, że Wynajmujący oddaje w najem Najemcy nieruchomości zabudowane położone przy ul. (...) w G., obejmującej działki nr (...) obręb 9, dla których prowadzone są księgi wieczyste o nr (...), na którą składają się: działka gruntu o powierzchni 12.218 m<sup>2</sup>, budynek główny o łącznej powierzchni użytkowej równej 1.984,08 m<sup>2</sup> oraz budynek pomocniczy o łącznej powierzchni użytkowej równej 434,08 m<sup>2</sup>, zwane (...) lub (...). Szczegółowy opis stanu technicznego i wyposażenia (...) miał zostać umieszczony w protokole zdawczo-odbiorczym stanowiącym załącznik nr 1 do Umowy (ust. 3). W ust. 4 wskazano z kolei, że stan techniczny budynków i budowli jest przez Najemcę sprawdzony, znany i akceptowany.

W § 3 ust. 1 Najemca oświadczył, że będzie wykorzystywał Przedmiot Najmu na cele swojej działalności statutowej obejmującej w szczególności zadania dotyczące gospodarki odpadami. Zgodnie zaś z ust. 4 Najemcy przysługiwać miało prawo pierwokupu nieruchomości będącej przedmiotem najmu, w przypadku wystawienia jej na sprzedaż, na warunkach określonych przez Wynajmującego w ogłoszeniu o sprzedaży. W § 4 ust. 1 Wynajmujący oświadczył, że Nieruchomość ma zapewniony dostęp do mediów niezbędnych do prawidłowego prowadzenia działalności Najemcy, w tym w szczególności dostęp do bieżącej wody, energii elektrycznej, telefonu, odprowadzenia ścieków itp.

§ 4 ust. 2 Umowy strony nadały następujące brzmienie: „Najemca ma prawo dokonywania w przedmiocie najmu ze środków własnych nakładów inwestycyjnych związanych z adaptacją, modernizacją, ulepszeniem itp., wyłącznie

po uprzednim pisemnym uzgodnieniu z Wynajmującym zakresu tych nakładów. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia niniejszej umowy Najemca nie ma obowiązku usunięcia poczynionych nakładów inwestycyjnych, dokonanych na podstawie pisemnego uzgodnienia z Wynajmującym.” Z kolei w § 4 ust. 3 Wynajmujący już w Umowie wyraził zgodę na przeprowadzenie przez Najemcę modyfikacji bram wjazdowych i wyjazdowych w budynku (hali) znajdującym się na terenie (...), w celu dostosowania obiektu do prowadzonej przez Najemcę działalności gospodarczej wykonywanej pojazdami wielkogabarytowymi.

Z kolei w § 4 ust. 4 strony postanowiły, że „Najemca zobowiązany jest do wykonania w trakcie umowy koniecznych napraw i remontów przedmiotu najmu, m. in. wynajętych pomieszczeń magazynowych, elewacji budynku, w którym znajdują się pomieszczenia magazynowe, pokrycia dachu budynku w celu zachowania substancji przedmiotu najmu w stanie takim, w jakim znajdował się w chwili jego przejęcia w posiadanie przez Najemcę zgodnie z protokołem zdawczo-odbiorczym. Ponadto Najemca zobowiązuje się na własny koszt do zachowania porządku na przedmiocie najmu i wokół niego, w tym do odśnieżania.”

Czynsz najmu określono w § 5 ust. 1 jako ryczałtowy w kwocie 14.000 zł netto miesięcznie, powiększony o VAT (ust. 2), począwszy od 1 listopada 2015 r. Czynsz zgodnie z ust. 3 miał przy tym nie obejmować kosztów bezpośrednio związanych z funkcjonowaniem Przedmiotu Najmu (zużycia energii elektrycznej, wody i ścieków, wywozu odpadów). Czynsz miał być płatny za miesiąc z góry do 15 dnia miesiąca kalendarzowego, za który jest naliczany (ust. 4).

Zgodnie z § 7 Umowy miała ona wejść w życie z 1 listopada 2015 r. i zostać zawarta na czas nieokreślony. Okres wypowiedzenia wynosił zaś 6 miesięcy kalendarzowych ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, z zastrzeżeniem dalszych postanowień Umowy.

Strony § 9 Umowy nadały następujące brzmienie „Po zakończeniu najmu (...), Najemca winien po uzgodnieniu z Wynajmującym na własny koszt usunąć wszelkie i wszystkie zmiany, przeróbki i instalacje oraz przywrócić Nieruchomość do jej stanu pierwotnego, za wyjątkiem usuwania usterek, zabrudzeń i śladów normalnego używania Przedmiotu Najmu, oraz usunąć wszystkie znaki i reklamy”.

Zgodnie z § 10 ust. 1 w terminie 30 dni od daty zakończenia umowy Najemca miał zwrócić Przedmiot Najmu w stanie nie pogorszonym, chyba że pogorszenie jest następstwem prawidłowego używania. Przekazanie (...) miało zaś nastąpić na podstawie stosownego protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez przedstawicieli obu stron (ust. 2). Brak wydania miał zaś skutkować naliczeniem ryczałtowego odszkodowania za bezumowne korzystanie z Przedmiotu Najmu w wysokości kary umownej równej dotychczasowemu czynszowi powiększonemu o 20% za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania (ust. 3).

Zgodnie z § 12 zmiany i uzupełnienia Umowy wymagały formy pisemnej pod rygorem nieważności.

Dowód: umowa najmu z 28.10.2015 r. (k. 35-38).

W rozmowach między przedstawicielami stron na etapie negocjowania umowy wyraźnie zastrzegano, że Gminna Spółdzielnia (...) w G. nie będzie zwracała Przedsiębiorstwu (...) Sp. z o.o. w G. żadnych nakładów, jakie Spółka zainwestuje w nieruchomość. Było to związane z zamiarem nabycia nieruchomości przez Przedsiębiorstwo (...) Sp. z o.o. w G., co znalazło odzwierciedlenie w zastrzeżonym w umowie prawem pierwokupu nieruchomości. Ówczesny prezes zarządu Przedsiębiorstwu (...) Sp. z o.o. w G. był świadomy treści podpisanej umowy, ale liczył na to, że uda mu się wykupić nieruchomość, a jeśli nie, to w drodze negocjacji strony inaczej niż w umowie uregulują kwestię poczynionych nakładów. Ówczesny Prezes powódki rozumiał § 4 umowy w ten sposób, że także nakłady wykonane za zgodą pozwanej nie dają prawa żądania zwrotu środków. Za „nakłady inwestycyjne” uważał każdy remont. S. M. (1) próbował wprowadzić do umowy zapisy przewidujące wspólne rozliczenie nakładów, ale druga strona nie wyraziła na to zgody.

Dowód: zeznania świadka S. M. (1) (k. 218v219v, 222).

K. G. (1), która uczestniczyła z ramienia Przedsiębiorstwu (...) Sp. z o.o. w G. w przygotowaniu i zawarciu umowy najmu, była świadoma, że z umowy nie wynika, ażeby Najemca miał prawo żądania zwrotu od Wynajmującego poczynionych na Nieruchomość nakładów z uwagi na treść § 4 i § 9 umowy.

Dowód: zeznania świadka K. G. (1) (k. 220-220v, 222).

Także dla głównej księgowej zatrudnionej w Gminnej Spółdzielni (...) w G. J. P. (1) (która również uczestniczyła w negocjacjach i zawieraniu umowy), było jasne, że zgodnie z treścią umowy Wynajmujący nie będzie zwracał Najemcy poczynionych przez niego nakładów na nieruchomość. Czynnysz w umowie odpowiadał stanowi technicznemu lokalu.

Dowód: zeznania świadka J. P. (1) (k. 236-236v, 240).

W taki sam sposób postanowienia umowy najmu rozumiał także ówczesny prezes Gminnej Spółdzielni (...) w G. R. N. (1).

Dowód: przesłuchanie reprezentanta pozwanej R. N. (1) (k. 237-238, 240).

2 listopada 2015 r. Gminna Spółdzielnia (...) w G. zwana (...) i reprezentowana przez prezesa zarządu R. N. (1) i pełnomocnika J. P. (1) zawarła z Przedsiębiorstwem (...) Sp. z o.o. w G. zwaną (...) i reprezentowaną przez prezesa zarządu S. M. (1) porozumienie do Umowy Najmu zawartej 28 października 2015 r., w którego preambule wskazano, iż na chwilę obecną część (...) opisanej w § 1 ust. 1 Umowy Najmu nie może być eksploatowana przez Najemcę z uwagi na fakt, że znajdują się na niej odpady oraz przedmioty należące do poprzednich najemców. Stąd też w § 1 wskazano, że Wynajmujący na chwilę obecną oddaje w najem Najemcy część (...), określoną szczegółowo na planie nieruchomości stanowiącym załącznik nr 1 do Porozumienia.

W § 2 ust. 1 strony uzgodniły, że do chwili protokolarnego przejęcia całości (...), Najemca – w miejsce czynszu przewidzianego w § 5 ust. 1 Umowy – będzie płacił obniżony ryczałtowy czynsz miesięczny netto w wysokości 7.000 zł, z tytułu części (...) opisanej w § 1. Zgodnie z ust. 2 czynsz miał być powiększony o VAT, a Wynajmujący miał naliczać pierwszy czynsz najmu począwszy od 1 listopada 2015 r.

Zgodnie z § 3 pozostałe warunki Umowy miały pozostać bez zmian, zaś zgodnie z § 4 porozumienie miało wejść w życie w dniu jego podpisania. Stosownie wreszcie do § 5 zmiany i uzupełnienia porozumienia wymagały formy pisemnej pod rygorem nieważności.

Dowód: porozumienie z 2.11.2015 r. z załącznikami (k. 39-42).

Również 2 listopada 2015 r. strony spisały protokół zdawczo-odbiorczy (część I) nieruchomości wraz z dokumentacją. W protokole wskazano, że Nieruchomość położona jest przy ul. (...) w G. i prowadzone są dla niej księgi wieczyste nr (...). W skład nieruchomości wchodzi: działki gruntowe nr (...) w obrębie 9 miasta G., budynek jednokondygnacyjny o charakterze przemysłowym, o łącznej powierzchni użytkowej 1.984,08 m<sup>2</sup> i kubaturze 18.000 m<sup>3</sup>, budynek pomocniczy dwukondygnacyjny o łącznej powierzchni użytkowej 434,08 m<sup>2</sup>, waga wozowa wraz z budynkiem wozowego oraz teren o łącznej powierzchni 12.218 m<sup>2</sup> ogrodzony z bramą wjazdową od strony północno zachodniej. W protokole wskazano też, że budynki zostały zbudowane w 1975 r. i brak jest co do nich danych o przeprowadzeniu remontu kapitalnego. Co do zagospodarowania terenu wskazano, że place wewnętrzne są utwardzone, ogrodzenie posesji jest metalowe w ramach o łącznej długości 430 m oraz brama wjazdowa o szerokości 6 m.

W protokole zdawczo-odbiorczym odnotowano szereg braków dokumentacji budynków oraz wagi wozowej. Protokół zawierał też opis stanu technicznego obiektów.

Co do hali przemysłowej wskazano, że w jej skład wchodzi 16 pomieszczeń, z czego pomieszczenia 1-5 oraz 14-15 są w stanie dostatecznym, ściany, sufity i stolarka drzwiowa i okienna wymagają remontu i odnowienia, brak jest dwóch skrzydeł drzwiowych w pomieszczeniach nr 3 i 4, w pomieszczeniu nr 5 skrzydło drzwiowe do wymiany. Wskazano

też, że instalacje wodno-kanalizacyjne w pomieszczeniu nr 3 są w stanie średnim, osprzęt sanitarny jest kompletny, instalacje c.o. są jednak zdewastowane, grzejniki ściennie zdemontowane, instalacja elektryczna oraz osprzęt do przeglądu i uzupełnienia. W przypadku pomieszczeń 6-13 stan techniczny określono jako średni, przy czym należy dokonać odnowienia, instalacje wodno-kanalizacyjne pomieszczeń 11-13 są w stanie średnim, nie wymagają remontu, osprzęt sanitarny kompletny, brak jednak w pomieszczeniu nr 14 pieca c.o. zasilającego instalację, zaś instalacje elektryczne i osprzęt wymagają przeglądu. W przypadku pomieszczeń nr 14 i 15 wskazano, że ich stan techniczny jest dostateczny, ściany, sufit, stolarka okienna i drzwiowa wymagają remontu i odnowienia. (...) wodno-kanalizacyjne w pomieszczeniu nr 14 (byłej kotłowni) są zdemontowane, zaś instalacje elektryczne wymagają remontu, przeglądu i uzupełnienia. Co do pomieszczenia nr 16 wskazano, że jego stan techniczny jest dostateczny, część ściany południowej wymaga wykonania tynku, ściany i sufit wymagają odnowienia. Wskazano, że posadzka jest w stanie średnim i nie wymaga remontu, jednak instalacje wodne p.poż. na ścianie północnej są zaizolowane termicznie i wymagają przeglądu i uzupełnienia ubytków izolacji, w szafkach hydrantowych brak było węży. Wskazano też, że instalacja c.o. na ścianie północnej jest zdewastowana, grzejniki ściennie są zdemontowane. (...) elektryczne oraz osprzęt do przeglądu i naprawy, przy czym oświetlenie postojowe działa, lecz oświetlenie robocze jest niesprawne. Co do dachu wskazano, że jego stan techniczny jest dopuszczający, jednak w pokryciu występują liczne pęcherze i spuchnięcia powłoki papowej, wewnątrz hali widoczne są zaś zacieki miejscowe dachu, w związku z czym wskazano, że pokrycie dachowe oraz obróbki blacharskie wymagają dokładnego przeglądu i remontu, koryta dachowe wewnętrzne wymagały oczyszczenia i udrożnienia.

Co do wagi wozowej wraz z budynkiem wagowym wskazano, że stan techniczny wagi wozowej jest nieodpowiedni, pomost załamany i wymaga wymiany, zaś co do budynku wagowego wskazano, że jego stan jest dostateczny, ale ściany i sufit wymagają odnowienia, zaś instalacje elektryczne i osprzęt są do przeglądu i naprawy, brak też jest instalacji wodno-kanalizacyjnej i c.o. Co do wiaty wskazano, że jej stan techniczny jest dostateczny, pokrycie dachowe wymaga remontu, a konstrukcja stalowa wymaga odnowienia. Co do komory podziemnej wodomierzowej wskazano, że jej stan techniczny jest dostateczny, zawory odcinające są jednak niesprawne.

W zakresie zagospodarowania terenu wskazano z kolei, że w przypadku placów i dróg dojazdowych ich stan techniczny jest dopuszczający, a około 20% nawierzchni posiada ubytki wymagające natychmiastowej naprawy. Stan techniczny ogrodzenia oceniono jako dostateczny, przy czym wymaga ono odnowienia, brama wjazdowa jest sprawna lecz wymaga remontu i odnowienia. Co do oświetlenia zewnętrznego terenu wskazano, że okablowanie i osprzęt wymagają przeglądu i naprawy, słupy oświetleniowe wymagają zabezpieczenia powłok antykorozyjnych. Co do zewnętrznej kanalizacji deszczowej wskazano, że jest ona częściowo niedrożna i niedrożny jest wpust uliczny, wobec czego układ wymaga przeglądu, udrożnienia i przepłukania kanalizacji, Kanalizacja wymaga zaś przeglądu, podobnie jak dwa hydranty nadziemne kolumnowe wymagające przeglądu i konserwacji.

Załączniki do protokołu zdawczo-odbiorczego stanowiły projekt architektoniczno-budowlany branży architektoniczno-konstrukcyjnej (rysunek fundamentów hali i rysunek rzutu piętra budynku pomocniczego), branży sanitarnej (wewnętrzne instalacje c.o., kotłownia i wentylacja mechaniczna, zewnętrzne instalacje wodno-kanalizacyjne), branży elektrycznej (instalacji elektrycznych oraz sieci elektrycznych zewnętrznych), jak też kopia umowy z (...) S.A. oraz kopia umowy z (...) Sp. z o.o. w G., plan sytuacyjny (szkie) posesji, wykaz dokumentacji fotograficznej oraz 57 fotografii przedstawiających stan budynku.

Dowody: protokół zdawczo-odbiorczy (część I) z 2.11.2015 r. (k. 43-46); dokumentacja fotograficzna (k. 134-164).

12 listopada 2015 r. powódka zwróciła się do pozwanej o zgodę na remont nawierzchni wjazdu i pola manewrowego na posesji o powierzchni 55 m<sup>2</sup> przez wylanie betonu B20. Pozwana wyraziła zgodę.

Dowód: wniosek ze zdjęciami k. 74-87, pismo pozwanej k. 88

18 listopada 2015 r. Przedsiębiorstwo (...) Sp. z o.o. w G. zawarła z (...) Sp. z o.o. w P. umowę nr (...), której przedmiotem było wykonanie przez tą Spółkę na rzecz Przedsiębiorstwo (...) Sp. z o.o. w G. dostawy i montażu bram segmentowych typ (...) wymiar 450 x 4500 kolor (...) w ilości 2 sztuk oraz konstrukcji stalowej pod montaż

bram wykonanej z profilu zamkniętego 120 x 60 x 4 kolor biały w ilości 2 sztuk zgodnie z załącznikami do umowy. Łączna wartość przedmiotu umowy wynosiła 25.500 zł netto, która miała być powiększona o VAT. Prace miały zostać rozpoczęte w 4 tygodnie od chwili podpisania umowy, a termin zakończenia określono na 52 tydzień roku.

Dowód: umowa nr (...) (k. 96-98).

19 listopada 2015 r. (...) Sp. z o.o. w P. wystawiła Przedsiębiorstwu (...) Sp. z o.o. w G. fakturę zaliczkową VAT nr (...) na kwotę łącznie 31.365 zł brutto (25.500 zł netto) za dwie bramy (...), dwie fotokomórki (...), dostawę i montaż podkonstrukcji oraz montaż bramy. W fakturze tej wskazano, że dotychczas zapłacono 9.000 zł.

Dowód: faktura nr. (...) (k. 100).

Pismem z 24 listopada 2015 r. Przedsiębiorstwo (...) Sp. z o.o. w G. poinformowało Gminną Spółdzielnię (...) w G., że przystępując do użytkowania wydzierżawionej części posesji nr (...) przy ul. (...) w G., powstała potrzeba zamontowania dwóch bram wjazdowych na ścianie północnej hali. Miały to być bramy o wymiarach 450 x 450 cm otwierane mechanicznie, a ich lokalizację pokazano na załączonym szkicu hali. W związku z tym Spółka zwróciła się o wyrażenie zgody na przeprowadzenie ich montażu, co umożliwi Spółce korzystanie z wydzierżawionej hali.

Gminna Spółdzielnia (...) w G. pismem z 24 listopada 2015 r. wyraziła zgodę na montaż dwóch bram wjazdowych o podanych wymiarach na ścianie hali przy ul. (...) w G. zgodnie z załączonym szkicem. Zastrzegła sobie przy tym prawo do zagospodarowania zdemontowanej bramy wjazdowej.

Dowody: pismo z 24.11.2015 r. (k. 92-94);

pismo z 24.11.2015 r. (k. 95).

25 listopada 2015 r. Przedsiębiorstwo (...) Sp. z o.o. w G. zleciła S. O. prowadzącemu działalność pod firmą (...) -sem-instal” wykonanie naprawy i modernizacji instalacji elektrycznej w budynku przemysłowym przy ul. (...) w G., zgodnie z ofertą z 24 listopada 2015 r., obejmującą wykonanie zasilania i sterowania 2 bram segmentowo-przemysłowych, przebudowę rozdzielni głównej, przebudowę rozdzielni pomieszczeń socjalno-biurowych, wymianę instalacji w pomieszczeniach socjalno-biurowych, naprawę i modernizację oświetlenia zewnętrznego, przebudowę oświetlenia hali, pomiary elektryczne wykonanych prac. Łączna kwota za wykonanie prac miała wynosić 9.840 zł brutto (8.000 zł netto), a realizacja miała nastąpić do 10 grudnia 2015 r.

Dowód: zlecenie z 25.11.2015 r. (k. 105).

Przedsiębiorstwo (...) Sp. z o.o. w G. nie zwracało się do Gminnej Spółdzielni (...) w G. o wyrażenie zgody na naprawę instalacji elektrycznej.

Dowód: zeznania świadka S. M. (1) (k. 218v219v, 222);

zeznania świadka J. L. (1) (k. 219v-220, 222).

3 grudnia 2015 r. Przedsiębiorstwo (...) Sp. z o.o. w G. wystawiło A. M. prowadzącemu działalność pod firmą (...) zlecenie naprawy i legalizacji wagi samochodowej nośności 35 Mg zainstalowanej na posesji nr (...) przy ul. (...) w G. (byłej mieszalni pasz GS G.). Zakres zlecenia obejmował remont i naprawę elementów wagi samochodowej wraz z jej pomostem długości 12 m, zabezpieczenie antykorozyjne konstrukcji pomostu, legalizację wagi. Termin wykonania zlecenia oznaczono na 23 grudnia 2015 r., a wynagrodzenie określono na 7.000 zł netto, w tym 4.000 zł za remont i 3.000 zł za legalizację. Zapłata miała nastąpić na podstawie faktury.

Dowód: zlecenie z 3.12.2015 r. (k. 107).

Przedsiębiorstwo (...) Sp. z o.o. w G. nie zwracało się do Gminnej Spółdzielni (...) w G. o wyrażenie zgody na naprawę wagi.

Dowód: zeznania świadka S. M. (1) (k. 218v-219v, 222);

zeznania świadka J. L. (1) (k. 219v-220, 222).

16 grudnia 2015 r. Starosta (...) wydał decyzję nr (...), którą zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę dla Przedsiębiorstwa (...) Sp. z o.o. w G. obejmujące wybicie nowego oraz powiększenie istniejącego otworu drzwiowego w hali produkcyjno-magazynowej na terenie działki nr (...), obręb geodezyjny nr 9 miasta G..

Dowód: decyzja nr (...) (k. 181-182).

21 grudnia 2015 r. (...)sem-instal” wystawił Przedsiębiorstwu (...) Sp. z o.o. w G. fakturę VAT nr (...) na kwotę łącznie 11.051,55 zł brutto (8.985 zł netto) za naprawę i modernizację instalacji elektrycznej, naprawę instalacji w budynku wagi oraz montaż sterownika do ogrzewania.

Dowód: faktura nr (...) (k. 106).

28 grudnia 2015 r. A. M. wystawił Przedsiębiorstwu (...) Sp. z o.o. w G. fakturę VAT nr (...) na kwotę 8.610 zł brutto (7.000 zł netto) z tytułu remontu wagi, legalizacji i świadectwa legalizacji. Przesłał jednocześnie świadectwo legalizacji.

Dowód: faktura nr (...) (k. 108-110).

30 grudnia 2015 r. Zakład Usługowo-Handlowy (...) wystawił Przedsiębiorstwu (...) Sp. z o.o. w G. fakturę VAT nr (...) na kwotę 6.150 zł brutto (5.000 zł netto) za inwentaryzację budynku, opracowanie projektu budowlanego w zakresie wykonania otworów drzwiowych w budynku przy ul. (...) w G..

Dowód: faktura nr (...) (k. 99).

11 stycznia 2016 r. (...) Sp. z o.o. w P. wystawiła Przedsiębiorstwu (...) Sp. z o.o. w G. fakturę VAT nr (...) na kwotę łącznie 31.365 zł brutto (25.500 zł netto) za dwie bramy (...), dwie fotokomórki (...), dostawę i montaż podkonstrukcji oraz montaż bramy. W fakturze wskazano, że dotychczas zapłacono kwotę 9.000 zł brutto i do zapłaty pozostaje kwota 22.365 zł brutto (18.182,93 zł netto).

Dowód: faktura nr (...) (k. 101).

Pismem z 21 stycznia 2016 r. Przedsiębiorstwo (...) Sp. z o.o. w G. zwróciła się do Gminnej Spółdzielni (...) w G. o zgodę na remont bram wjazdowych w obiekcie zaznaczonym na planie (...) stanowiącym załącznik nr 1 (konserwacja oraz wymiana uszkodzonych elementów bram), możliwość użytkowania wyżej wymienionej części nieruchomości (jako obiekt magazynowo-garażowy) oraz wzniesienie ogrodzenia z siatki stalowej wokół, oddanej na chwilę obecną, części (...) zgodnie z załącznikiem nr 2, co podyktowane jest ciągłą obecnością osób trzecich na terenie (...).

Dowód: pismo z 21.01.2016 r. (k. 103).

22 stycznia 2016 r. A. D., prowadzący działalność gospodarczą pod firmą (...) Nadzór Budowlany mgr. inż. A. D.” wystawił Przedsiębiorstwu (...) Sp. z o.o. w G. fakturę VAT nr (...) na kwotę 1.230 zł brutto (1.000 zł netto), za pełnienie funkcji nadzoru inwestorskiego nad wybiciem i powiększeniem otworów drzwiowych na hali produkcyjnej w G. na działce nr (...) zgodnie ze zleceniem z 16 grudnia 2015 r.

Dowód: faktura VAT nr (...) (k. 102).

Na pismo z 21 stycznia 2016 r. Gminna Spółdzielnia (...) w G. odpowiedziała pismem z 25 stycznia 2016 r., wskazując, że wyraża zgodę na konserwację i wymianę uszkodzonych elementów bram wjazdowych we wskazanym w piśmie



obiekcie, użytkowanie obiektu zgodnie z potrzebami Najemcy oraz wzniesienie ogrodzenia, które ograniczałoby przemieszczanie się osób trzecich na terenie nieruchomości związanych z przekazywaniem pomieszczeń po byłych najemcach oraz porządkowaniem części terenu.

Dowód: pismo z 25.01.2016 r. (k. 104).

2 lutego 2016 r. S. K. prowadzący działalność gospodarczą pod firmą Zakład (...) wystawił Przedsiębiorstwu (...) Sp. z o.o. w G. fakturę VAT nr (...) na kwotę 28.044 zł brutto (22.800 zł netto) tytułem prac naprawczych na placu i prac wyburzeniowych na hali oraz remontu zaplecza przy ul. (...).

Dowód: faktura VAT nr (...) (k. 91).

Pismem z 19 maja 2016 r. Przedsiębiorstwo (...) Sp. z o.o. w G. zwróciło się do Gminnej Spółdzielni (...) w G. o wyrażenie zgody na przeprowadzenie remontu hali przy ul. (...) w G., polegającego na adaptacji pomieszczenia biurowego na szatnię wraz z zapleczem socjalnym (łazienka + prysznice).

Pismem z 1 czerwca 2016 r. Gminna Spółdzielnia (...) w G. wyraziła zgodę na przeprowadzenie prac remontowych i adaptacyjnych określonych w piśmie, powołując się na § 4 pkt 2 umowy najmu z 28 października 2015 r.

Dowody: pismo z 19.05.2016 r. (k. 90);

pismo z 1.06.2016 r. (k. 89).

Powódka wykonała w obiekcie prace wskazane w powyżej wymienionych dokumentach księgowych, tj. prace naprawcze na placu i prace wyburzeniowe na hali, montaż dwóch bram wjazdowych na fotokomórki (prace wyburzeniowe związane były z pracami montażowymi, gdyż trzeba było wybić dodatkowy otwór na bramę i powiększyć otwór istniejący, do bram wykonano zasilanie i sterowanie), wykonano naprawę i modernizację instalacji elektrycznej w budynku hali i budynku wagi, w tym przebudowano rozdzielnie, naprawiono oświetlenie zewnętrzne, montaż sterownika do ogrzewania, remont i legalizację wagi, remont zaplecza przy hali montaż podłogi z płyt PCV.

Dowód: zeznania świadka S. M. (1) (k. 218v219v, 222)

protokół zdawczo-odbiorczy z 27 lipca 2017 r. k. 71-73

W dniu 28 grudnia 2016 r. Przedsiębiorstwo (...) Sp. z o.o. w G. wypowiedziało umowę najmu z 28 października 2015 r. ze skutkiem na koniec czerwca 2017 r.

Dowód: wypowiedzenie k. 69

Pozostałą część (...) przy ul. (...) w G. Gminna Spółdzielnia (...) w G. wydała Przedsiębiorstwu (...) Sp. z o.o. w G. 10 czerwca 2016 r. W protokole zdawczo-odbiorczym zawarto szczegółowy opis wydawanych wówczas pomieszczeń, wskazując co do części z nich, że instalacja elektryczna jest zdewastowana, a co do części, że wymaga przeglądu i uzupełnienia.

Dowód: protokół zdawczo-odbiorczy z 10 czerwca 2016 r. ze zdjęciami (k. 55-68)

28 lipca 2017 r. doszło do wydania Gminnej Spółdzielni (...) w G. (...) przy ul. (...) w G. przez Przedsiębiorstwo (...) Sp. z o.o. w G.. W protokole zdawczo-odbiorczym wskazano, że powódka wykonała następujące prace, mające wpływ na poprawę stanu technicznego poszczególnych budynków: montaż dwóch bram wjazdowych na fotokomórki, remont i legalizacja wagi, wykonano naprawę i modernizację instalacji elektrycznej w budynku hali i budynku wagi, prace naprawcze na placu i prace wyburzeniowe na hali, remont zaplecza przy hali, montaż podłogi z płyt PCV.,

Dowód: protokół k. 71-73

Obiekt nie mógł być wydany w dniu wygaśnięcia umowy (30 czerwca 2016 r.), gdyż powódka udostępniła część obiektu podmiotowi trzeciemu i pozwana nie godziła się przejąć przedmiotu najmu do chwili, w której nie zostaną uregulowane związane z tym kwestie prawne (wynajem części obiektu przez podmiot trzeci bezpośrednio od pozwanej).

Dowód: zeznania świadka K. G. (1) (k. 220-220v, 222).

zeznania świadka S. M. (1) (k. 218v219v, 222)

Pismem z 26 lipca 2018 r. Przedsiębiorstwo (...) Sp. z o.o. w G. wniosła do Sądu Rejonowego Szczecin-Centrum w Szczecinie wniosek o zavezwanie do próby ugodowej Gminnej Spółdzielni (...) w G. co do roszczenia o zapłatę 140.175,86 zł wynikającej z nakładów inwestycyjnych dokonanych przez Wnioskodawcę na nieruchomości będącej własnością Przeciwnika w czasie trwania zawartej przez Strony umowy najmu. Podstawy prawnej roszczenia Wnioskodawca upatrywał w art. 676 k.c., a na żadaną kwotę miały się składać: 63 zł tytułem kosztu pozyskania uproszczonego wypisu z rejestru gruntów, 28.044 zł tytułem prac naprawczych na placu i prac wyburzeniowych na hali, 1.230 zł tytułem pełnienia funkcji nadzoru inwestorskiego, 22.365 zł tytułem zakupu i montażu bramy na fotokomórki, 658,49 zł tytułem zakupu i montażu podłogi z płyt PCV, 8.610 zł tytułem remontu wagi i jej legalizacji, 11.051,55 zł tytułem naprawy i modernizacji instalacji elektrycznej, 24.144,90 zł tytułem posadowienia bloku ściany oporowej, 31.365 zł tytułem zakupu i montażu drugiej bramy na fotokomórki, 6.150 zł tytułem kosztów inwentaryzacji budynku, 3.075 zł tytułem kosztów sporządzenia operatu szacunkowego, jak też koszty obsługi prawnej niezbędnej do dochodzenia roszczenia.

Dowód: wniosek o zavezwanie do próby ugodowej z 26.07.2018 r. (k. 111-114).

Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie wyznaczył posiedzenie w sprawie o zavezwanie do próby ugodowej na 4 października 2018 r. Jednak do zawarcia ugody nie doszło.

Dowód: zawiadomienie z 8.09.2018 r. (k. 121-122).

Pismem z 20 września 2019 r. zawodowy pełnomocnik Przedsiębiorstwo (...) Sp. z o.o. w G. skierował do Gminnej Spółdzielni (...) w G. przedsądowe wezwanie do zapłaty kwoty 145.962,74 zł, na którą miało się składać 136.756,94 zł tytułem zwrotu nakładów poczynionych na nieruchomość oraz 9.205,80 zł z tytułu odsetek ustawowych za opóźnienie liczonych od posiedzenia pojednawczego do wystosowania wezwania do zapłaty. W wezwaniu termin dobrowolnego zaspokojenia roszczenia oznaczono na 30 września 2019 r. Wezwanie doręczono 23 września 2019 r.

Dowody: przedsądowe wezwanie do zapłaty (k. 115-120).

Pismem z 15 października 2019 r. zawodowy pełnomocnik Gminnej Spółdzielni (...) w G. w odpowiedzi na wezwanie do zapłaty poinformował, że jego mocodawczyni odmawia zaspokojenia roszczenia Przedsiębiorstwa (...) Sp. z o.o. w G.. Wskazał, że co do kwoty 63 zł tytułem uzyskania odpisu z rejestru gruntów Spółdzielnia nie zlecała Spółce uzyskania tego odpisu, co do kwoty 28.044 zł tytułem prac naprawczych na placu i prac wyburzeniowych na hali Spółdzielnia nie zlecała i nie godziła się na wykonania na jej koszt prac naprawczych i wyburzeniowych na hali. D. się dokładnego określenia o jakie prace chodziło oraz wskazywał, że zgodnie z § 4 ust. 2 umowy najmu Najemca miał prawo czynienia nakładów ze środków własnych. Co do kwoty 1.230 zł tytułem pełnienia funkcji nadzoru inwestorskiego wskazał, że Spółdzielnia nie zlecała Spółce nadzoru inwestorskiego. Co do kwoty 22.365 zł tytułem zakupu i montażu bramy na fotokomórkę wskazał, że zgodnie z § 4 ust. 2 umowy najmu Najemca miał prawo czynienia nakładów ze środków własnych. Co do kwoty 658,49 zł tytułem zakupu i montażu podłogi PCV wskazał, że spółdzielnia nie zlecała Spółce nadzoru inwestorskiego. Co do kwoty 8160 zł tytułem remontu wagi i jej legalizacji wskazał, że Spółdzielnia nie zlecała Spółce remontu wagi i jej legalizacji, a ponadto zgodnie z § 4 ust. 2 umowy najmu Najemca miał prawo czynienia nakładów ze środków własnych. Co do kwoty 11.051,55 zł tytułem naprawy i modernizacji instalacji elektrycznej wskazał, że Spółdzielnia nie zlecała Spółce naprawy i modernizacji instalacji elektrycznej, a ponadto zgodnie z § 4 ust. 2 umowy najmu Najemca miał prawo czynienia nakładów ze środków własnych. Co do kwoty 24.144,90 zł tytułem posadowienia bloku ściany oporowej wskazał, że ściana ta została zdemontowana i przeniesiona do obecnej siedziby

Spółki, a ponadto zgodnie z § 4 ust. 2 umowy najmu Najemca miał prawo czynienia nakładów ze środków własnych. Co do kwoty 31.365 zł tytułem zakupu i montażu bramy na fotokomórkę wskazał, że zgodnie z § 4 ust. 2 umowy najmu Najemca miał prawo czynienia nakładów ze środków własnych, dodając, że brama ta została zamontowana w starym otworze, a Spółka miała swoją starą bramę spełniającą swoją funkcję. Co do kwoty 6.150 zł tytułem kosztów inwentaryzacji budynku wskazał, że Spółdzielnia nie zlecała Spółce inwentaryzacji budynku. Wreszcie co do kwoty 3.075 zł tytułem kosztów sporządzenia operatu szacunkowego wskazał, że Spółdzielnia nie zlecała Spółce sporządzenia operatu szacunkowego.

Zawodowy pełnomocnik Gminnej Spółdzielni (...) w G. dodatkowo wskazał, że strony podpisały 11 września 2015 r. list intencyjny, z którego treści wynikają dwa ważne fakty – przedmiot najmu przeznaczony był na działalność statutową, co implikowało potrzebę dostosowania przedmiotu najmu, stąd w § 4 ust. 2 umowy najmu strony określiły, że nakłady te będą czynione ze środków własnych Najemcy. Zgodnie zaś z § 9 umowy po zakończeniu jej Najemca miał uzgodnić z Wynajmującym usunięcie wszelkich zmian, przeróbek i instalacji, a co więcej usunąć je na własny koszt. Najemca tego nie uczynił, a dopiero po ponad półtora roku domaga się rozliczeń nakładów. Dodał też, że z listu intencyjnego oraz z § 3 ust. 3 umowy wynikało prawo pierwokupu nieruchomości. Nakłady z własnych środków Najemcy miały z założenia pozostać po zakupie przez niego nieruchomości. Rezygnacja z zakupu nie powoduje ukonstytuowania się roszczeń najemcy, szczególnie, że Najemca miał świadomość czynienia ich z własnych środków i na własne ryzyko, dyktowane potrzebą dostosowania przedmiotu najmu do własnej działalności.

Dowód: pismo z 15.10.2019 r. (k. 183-183v).

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo nie jest zasadne.

Powódka dochodziła w niniejszej sprawie zwrotu nakładów koniecznych i ulepszających w związku z łączącą strony umową najmu. Podstawy prawnej żądań należy zatem upatrywać w przepisach umowy najmu dotyczących sposobu rozliczenia nakładów oraz w postanowieniach łączącej strony umowy. Samo zawarcie umowy najmu i okres jej obowiązywania nie były przedmiotem sporu, sporna natomiast była interpretacja umowy w zakresie postanowień odnoszących się do rozliczeń nakładów.

Zgodnie z art. 662 § 1 i 2 k.c. wynajmujący powinien wydać najemcy rzecz w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać ją w takim stanie przez czas trwania najmu; drobne nakłady połączone ze zwykłym użytkowaniem rzeczy obciążają najemcę. Art. 663 k.c. stanowi, że jeżeli w czasie trwania najmu rzecz wymaga napraw, które obciążają wynajmującego, a bez których rzecz nie jest przydatna do umówionego użytku, najemca może wyznaczyć wynajmującemu odpowiedni termin do wykonania napraw. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu najemca może dokonać koniecznych napraw na koszt wynajmującego. Zgodnie zaś 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.

Cytowane wyżej przepisy mają charakter względnie obowiązujący. W orzecnictwie powszechnie przyjmuje się, że z uwagi na dyspozytywny charakter przepisów odnoszących się do sposobu rozliczenia nakładów, strony mogą w umowie rozszerzyć lub ograniczyć zakres obowiązków, jakie ciążyłyby na nich z mocy ustawy. Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12 listopada 1982 r. (III CRN 269/82, LEX nr 8484), z żadnego przepisu nie wynika, aby niedozwolone było zastrzeżenie w umowach odpłatnych, że nakłady dokonane przez stronę korzystającą na podstawie umowy z cudzej rzeczy nie mogą przypaść po jej wygaśnięciu stronie oddającej rzecz do użytkowania. Przeciwnie, jest co najmniej bardzo rozpowszechniona praktyka polegająca na tym, że najemca rezygnuje ze zwrotu dokonanych nakładów po ich amortyzacji, do której dochodzi w terminie przez strony umówionym. Dzieje się tak zwłaszcza wtedy, gdy umówiony czynsz jest niewysoki. W niniejszej zaś sprawie zeznania świadków potwierdzają, że wysokość czynszu odzwierciedlała stan techniczny lokalu.

W wyroku z dnia 25 czerwca 1971 r. (III CRN 111/71, OSNC 1972, Nr 2, poz. 29) Sąd Najwyższy stwierdził, że żaden przepis prawa nie daje podstaw do uznania, że koszt instalacji stanowiących ulepszenie lokalu nie może obciążać najemcy i musi być pokryty przez wynajmującego.

Wskazuje się też, że skoro strony czynią przedmiotem umowy lokal, który nie ma cech przydatności do umówionego użytku, znaczy to, że wyłączają funkcjonowanie w łączącym je stosunku najmu przepisu art. 662 § 1 kodeksu cywilnego (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 16 marca 2011 r., sygn. akt VI ACa 852/10, G. Prawna TP w F (...)).

W niniejszej sprawie treść protokołu przekazania obiektu najemcy, treść umowy najmu, a także zeznania świadków i stron wskazują jednoznacznie, że zamiarem stron było właśnie wyłączenie obowiązków wynajmującego wynikających z art. 662 § 1 k.c. Powód bowiem znał stan lokalu i godził się wynając go w takim stanie, jaki wynika z protokołów przekazania, w tym z niesprawną wagą i częściowo zdewastowaną, a częściowo wymagającą uzupełnienia i napraw instalacją elektryczną. Jednocześnie z zeznań świadków wynika, iż nie był przez powoda stosowany art. 663 k.c. w tej części, w której przewiduje on obowiązek wezwania wynajmującego do dokonania napraw go obciążających pod rygorem wykonania tych napraw przez najemcę na koszt wynajmującego. S. M. i J. L. wskazali bowiem, że powodowa spółka nie wzywała pozwanej do wykonania tych napraw, które obecnie przedstawia jako nakłady konieczne (naprawa i modernizację instalacji elektrycznej, budynku wagi i montaż sterownika do ogrzewania (8.985 zł) oraz remont i legalizacja wagi 7.000 zł). Jeśli zaś takich wezwań nie formułowała, to oznacza to, że nie uważała pozwanej za zobowiązaną do wykonania tych napraw, co potwierdza tezę, iż zamiarem stron było przerzucenie na najemcę obowiązku dokonywania także tych napraw, które są wymagane, aby rzecz była przydatna do umówionego użytku. Skoro zaś pozwany został z tych napraw zwolniony, to art. 663 k.c. nie może być podstawą żądania zwrotu dokonanych przez powoda wydatków.

Kwestią do rozstrzygnięcia jest, czy strony uregulowały w umowie sposób rozliczeń nakładów powódki po wygaśnięciu umowy najmu. Strona powodowa twierdzi bowiem, że umowa nie wyłączała obowiązku wynajmującego rozliczenia nakładów, pozwana natomiast uważa, że było przeciwnie.

Nie może budzić wątpliwości, że w zakresie, w jakim prawa i obowiązki stron danego stosunku prawnego uregulowane zostały normami o charakterze dyspozytywnym, strony mogą skorzystać z kompetencji do odmiennego, umownego ukształtowania stosunku i jeżeli postanowienia umowy sprzeciwiają się tej względnie wiążącej regulacji prawnej, nie znajduje ona zastosowania. Zadaniem Sądu rozpoznającego sprawę jest w takim wypadku ocena, czy w treści umowy strony uregulowały wzajemne prawa i obowiązki w sposób na tyle konkretny, że możliwe jest przyjęcie owej umowy za materialnoprawną podstawę ich wykonania - w tym stanie faktycznym za podstawę rozliczenia nakładów poczynionych na przedmiot umowy najmu.

Powstaje zatem potrzeba ustalenia wiążącej treści umowy, poprzez dokonanie jej wykładni wedle zasad określonych w treści art. 65 § 1 i 2 k. c. Odnośnie do metod wykładni w sposób wyczerpujący wypowiedział się Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z dnia 29 czerwca 1995 r. (III CZP 66/95). Zdaniem Sądu Najwyższego do wykładni oświadczeń woli winna znaleźć zastosowanie tak zwana metoda kombinowana, opierająca się zarówno na kryteriach subiektywnych, jak i obiektywnych. Zgodnie z tą koncepcją, w pierwszej fazie wykładni sens oświadczenia woli ustala się, mając na uwadze rzeczywiste ukonstytuowanie się znaczenia między stronami. Na tym etapie wykładni priorytetową regułą interpretacyjną oświadczeń woli składanych indywidualnym adresatom stanowi rzeczywista wola stron. Zastosowanie tej reguły wymaga wyjaśnienia, jak strony rzeczywiście rozumiały złożone oświadczenie woli, a w szczególności, jaki sens łączyły z użytym w oświadczeniu woli zwrotem lub wyrażeniem. W razie ustalenia, że były to te same treści myślowe, pojmowany zgodnie sens oświadczenia woli trzeba uznać za wiążący. Podstawę prawną do stosowania wykładni subiektywnej stanowi art. 65 § 2 k.c., który - chociaż mowa w nim o umowach - odnosi się do wszystkich oświadczeń woli składanych innej osobie. Jeżeli natomiast okaże się, że strony nie przyjmowały tego samego znaczenia oświadczenia woli, konieczne jest przejście do drugiej fazy wykładni (obiektywnej), w której właściwy dla prawa sens oświadczenia woli ustala się na podstawie przypisania normatywnego, czyli tak, jak adresat sens ten zrozumiał i rozumieć powinien. Za wiążące uznać trzeba w tej fazie wykładni takie rozumienie oświadczenia woli, które jest wynikiem starannych zabiegów interpretacyjnych adresata. Decydujący jest normatywny punkt

widzenia odbiorcy, który z należytą starannością dokonuje wykładni zmierzającej do odtworzenia treści myślowych osoby składającej oświadczenie woli. Przeważa tu zatem ochrona zaufania odbiorcy oświadczenia woli nad wolą, a ściślej nad rozumieniem nadawcy. Nadawca bowiem formułuje oświadczenie i powinien uczynić to w taki sposób, aby było ono zgodnie z jego wolą zrozumiane przez odbiorcę.

W rozpoznawanej sprawie kwestia nakładów została przez strony uregulowana w § 4 ust. 2 i 4 oraz w § 9 umowy. § 4 ust. 2 Umowy stanowi: „Najemca ma prawo dokonywania w przedmiocie najmu ze środków własnych nakładów inwestycyjnych związanych z adaptacją, modernizacją, ulepszeniem itp., wyłącznie po uprzednim pisemnym uzgodnieniu z Wynajmującym zakresu tych nakładów. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia niniejszej umowy Najemca nie ma obowiązku usunięcia poczynionych nakładów inwestycyjnych, dokonanych na podstawie pisemnego uzgodnienia z Wynajmującym.” § 4 ust. 4 umowy brzmi: „Najemca zobowiązany jest do wykonania w trakcie umowy koniecznych napraw i remontów przedmiotu najmu, m. in. wynajętych pomieszczeń magazynowych, elewacji budynku, w którym znajdują się pomieszczenia magazynowe, pokrycia dachu budynku w celu zachowania substancji przedmiotu najmu w stanie takim, w jakim znajdował się w chwili jego przejęcia w posiadanie przez Najemcę zgodnie z protokołem zdawczo-odbiorczym. Ponadto Najemca zobowiązuje się na własny koszt do zachowania porządku na przedmiocie najmu i wokół niego, w tym do odśnieżania.” Z kolei stosownie do § 9 „Po zakończeniu najmu (...), Najemca winien po uzgodnieniu z Wynajmującym na własny koszt usunąć wszelkie i wszystkie zmiany, przeróbki i instalacje oraz przywrócić Nieruchomość do jej stanu pierwotnego, za wyjątkiem usuwania usterek, zabrudzeń i śladów normalnego używania Przedmiotu Najmu, oraz usunąć wszystkie znaki i reklamy”.

Powyższe postanowienia nie regulują kwestii nakładów zbyt klarownie. Z literalnego brzmienia § 9 w powiązaniu z § 4 ust. 2 można bowiem – jak to czyni powódka – próbować wyciągnąć wniosek, że obowiązkiem powódki było usunięcie tylko tych zmian w przedmiocie najmu, co do których wynajmujący nie wyraził zgody na ich poczynienie, a gdy obowiązek ten był wyłączony, to aktualizuje się treść art. 676 k.c. Skoro zaś nakłady nie zostały przez powódkę zabrane, bo nie miała ona obowiązku ich zabierać stosownie do § 4 ust. 2, to pozwana winna zwrócić wartość ulepszeń. Jednakże przytoczone wyżej reguły wykładni nakazują w pierwszej kolejności brać pod uwagę nie literalne brzmienie zapisów umownych, lecz to, jaką treść nadawały tym zapisom strony. Tymczasem w niniejszej sprawie wszystkie osoby, które brały udział w podpisywaniu umowy najmu (S. M. ze strony powódki oraz J. P. i R. N. ze strony pozwanej) zgodnie wskazały, iż przy zawieraniu umowy strona pozwana stawiała sprawę jasno – żadne nakłady, czy to dotyczące remontów bieżących, czy to dotyczące „nakładów inwestycyjnych” nie miały podlegać zwrotowi. Przy tak jednoznacznych zeznaniach osób zawierających umowę i przy pełnej zgodności tych zeznań, mimo, że pochodzą one od przeciwnych stron umowy, nie ma miejsca na taką interpretację § 9 i § 4 ust. 2 i 4, jaką przedstawia powódka w pismach procesowych. Jest bowiem jasne, że zgodnym zamiarem stron wyrażonym w jej treści było to, aby żadne nakłady nie podlegały rozliczeniu. Najlepiej obrazują to słowa S. M., który kilkakrotnie wskazywał, iż próbował do umowy wprowadzić postanowienia pozwalające na rozliczenie nakładów, ale stanowisko pozwanej było jednoznaczne – nie ma na to zgody. S. M. potwierdził też, że nie mając innego wyjścia zaakceptował takie stanowisko pozwanej, że na dzień zawierania umowy nie ma mowy o rozliczeniu w przyszłości potencjalnych nakładów, zakładał bowiem, że zakupi obiekt, a więc nakłady czynił będzie „dla siebie”. Liczył natomiast, że w razie niemożności zakupu nieruchomości uda się tę kwestię w drodze negocjacji załatwić inaczej, niż uregulowano to w umowie. Taki sam sposób rozumienia umowy, jako niedającej podstawy do żądania rozliczeń, przedstawiła też kolejna prezes powódki – K. G.. Wobec tego wiążąca treść umowy musi być rozumiana w ten sposób, jak to przedstawiła pozwana: zamiarem stron było, aby pozwana nie miała zwracać żadnych nakładów, dlatego w § 9 wskazano na generalny obowiązek powódki przywrócenia stanu poprzedniego obiektu (a to wyłącza zastosowanie art. 676 k.c.), natomiast § 4 ust. 2 miał funkcję ochronną dla najemcy – w tych przypadkach, w których nakłady zaakceptował pozwany, powódka miała prawo nie dokonywać przywrócenia stanu poprzedniego, co pozwalało jej uniknąć kolejnych wydatków, ale też pozwana nie miała obowiązku zwracać ich wartości.

Pozwana zwróciła uwagę, że pojęcie „nakłady inwestycyjne”, użyte w § 4 ust. 2, nie może być utożsamiane z nakładami ulepszającymi.

W literaturze i w orzecznictwie wyróżnia się trzy rodzaje nakładów: konieczne, użytkowe i zbytkowe. Przez nakłady konieczne rozumie się nakłady, których celem jest utrzymanie rzeczy w stanie zdatnym do normalnego korzystania z niej zgodnie z przeznaczeniem. Nakładami użytecznymi są zaś nakłady dokonane w celu ulepszenia rzeczy. Nakłady zbytkowe służą natomiast nadaniu rzeczy cech odpowiadających upodobaniom posiadacza, zaspokojeniu jego potrzeb estetycznych. Warto dodać, że Kodeks cywilny wyróżnia jedynie nakłady konieczne i inne nakłady (art. 226). Podział drugiej kategorii nakładów na użyteczne i zbytkowe jest podziałem przyjętym w piśmiennictwie i w orzecznictwie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 marca 2006 r., III CSK 3/06, nie publ.).

W toku przesłuchania świadkowie i przedstawiciele stron nie potrafili sprecyzować, jak rozumiano pojęcie „nakłady inwestycyjne”, uszczegółowione w § 4 ust. 2 jako związane z adaptacją, modernizacją, ulepszeniem. Z zeznań tych można wnioskować, że chodziło o każdy wydatek, mający poprawić stan techniczny obiektu, co byłoby zgodne z ustalony wyżej wyłączeniem obowiązku wynajmującego z art. 662 § 1 k.c. Prezes pozwanej wskazywał wprawdzie, że część remontów, które powódka określa jako nakłady inwestycyjne, były zwykłymi remontami, a nie „nakładami inwestycyjnymi” w rozumieniu zapisów umownych, jednakże takiemu stanowisku sprzeciwia się praktyka stosowana przez strony w toku obowiązywania umowy – skoro powódka wносиła o udzielenie zgody na wykonanie wszystkich remontów z wyjątkiem naprawy instalacji elektrycznej i legalizacji wagi, a strona pozwana wyrażała na nie zgodę, to wszystkie te remonty muszą być uznane za „nakłady inwestycyjne: w rozumieniu § 4 ust. 2, bo tak pojmowały tę kwestię strony w trakcie wykonywania umowy. Jednocześnie wobec ustalenia, że brak obowiązku zwrotu równowartości nakładów miał dotyczyć wszystkich nakładów, niezależnie od ich charakteru, traci na znaczeniu rozróżnienie pomiędzy nakładami koniecznymi a użytecznymi. Niemniej jednak, biorąc pod uwagę wyżej przytoczone przepisy i kwalifikację nakładów jako koniecznych i ulepszających zawartą w pozwie, należy przedstawić jeszcze następujące uwagi co wydatków określonych przez powódkę jako nakłady konieczne:

Stosownie do art. 663 k.c. obowiązkiem najemcy jest wyznaczenie wynajmującemu odpowiedniego terminu do wykonania napraw. W sprawie bezspornym jest, że powódka nie wzywała pozwanego do dokonania napraw instalacji elektrycznej i legalizacji wagi i nie wyznaczyła terminu. Tymczasem w wypadku, gdy najemca dokona naprawy koniecznej bez wyznaczenia wynajmującemu wspomnianego terminu, może dochodzić zwrotu nakładów jedynie na podstawie przepisów o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia (art. 752 i n.k.c.) tak też H. C. (w:) G. B., Komentarz, t. II, 2006, s. 258; K. P. (w:) K. P., Komentarz, t. II, 2005, s. 398. W związku z tym naraża się on jednak na zarzut wynajmującego, że ten wykonałby naprawę taniej lub bardziej celowo (zob. Z. Radwański (w:) System prawa cywilnego, t. III, cz. 2, s. 271; J. Panowicz-Lipska (w:) System prawa prywatnego, t. 8, s. 29; orzeczenie SN z 28 lutego 1959 r., 4 CR 425/58, OSP 1960, z. 12, poz. 326). W wyroku z 19 listopada 2004 r. (II CK 158/04, (...) 2005, Nr 6, poz. 81) Sąd Najwyższy uznał ponadto, że sam fakt godzenia się wynajmującego na wykonanie na koszt najemcy prac - i to o charakterze koniecznym dla korzystania z nieruchomości - nie usprawiedliwia, z mocy samego przepisu prawa, po stronie najemcy, a w stosunku do wynajmującego, roszczenia o zwrot wartości tych nakładów po zakończeniu najmu. Przepis art. 752 k.c. stanowi, iż kto bez zlecenia prowadzi cudzą sprawę, powinien działać z korzyścią osoby, której sprawę prowadzi, i zgodnie z jej prawdopodobną wolą, a przy prowadzeniu sprawy obowiązany jest zachowywać należyłą staranność. Z kolei art. 753 § 1 k.c. stanowi, iż prowadzący cudzą sprawę bez zlecenia powinien w miarę możliwości zawiadomić o tym osobę, której sprawę prowadzi, i stosownie do okoliczności albo oczekiwać jej zleceń, albo prowadzić sprawę dopóty, dopóki osoba ta nie będzie mogła sama się nią zająć. Natomiast w świetle art. 753 § 2 zdanie drugie k.c., jeżeli prowadzący cudzą sprawę bez zlecenia działał zgodnie ze swoimi obowiązkami, może żądać zwrotu uzasadnionych wydatków i nakładów wraz z ustawowymi odsetkami oraz zwolnienia od zobowiązań, które zaciągnął przy prowadzeniu sprawy. Mając na uwadze wyżej wskazane uregulowania uznać należy, że nawet gdyby zamiarem stron nie było zwolnienie pozwanej z napraw koniecznych, to art. 663 k.c. nie uprawnia powoda do żądania zwrotu nakładów w kwotach 8.985 zł (naprawa i modernizacja instalacji elektrycznej, budynku wagi i montaż sterownika do ogrzewania) oraz 7000 zł (oraz remont i legalizacja wagi). Powód nie wezwał bowiem pozwanego skutecznie do wykonania napraw i nie wyznaczył pozwanemu odpowiedniego terminu do przeprowadzenia napraw. Po drugie, powód, sam przeprowadzając prace, nie działał zgodnie ze swymi obowiązkami, gdyż pomimo tego, że mógł na bieżąco informować pozwanego o podjętych działaniach, tego nie uczynił. Po trzecie, biorąc pod uwagę ustalone w niniejszym postępowaniu zamiary pozwanej przy zawieraniu umowy można zakładać, że pozwana, otrzymawszy takie

wezwanie, nie zgodziłyby się na wykonywanie robót na swój koszt, zatem wykonanie prac bez zgody i wiedzy pozwanej świadczy o działaniu wbrew woli pozwanej i o niedochowaniu aktów staranności, które umożliwiają żądanie zwrotu wydatków wg przepisów o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia.

Natomiast w kontekście kwot, których powódka dochodzi jako zwrotu nakładów użytecznych dodatkowo wskazać należy, co następuje:

Po pierwsze, powódka bezpodstawnie powiększyła kwotę wydatków na wskazane nakłady o kwotę 18.182,93 zł. Jest to kwota wskazana na fakturze ostatecznej za montaż i dostawę bram, niemniej jednak cała kwota wynagrodzenia za tę pracę wynika z umowy i wynosi 25.500 zł netto (czego powódka dochodzi niezależnie od kwoty 18.182,93 zł), która ta kwota została rozbita na zaliczkę (faktura zaliczkowa na 7.317,93 zł netto) i fakturę ostateczną. Tak więc żądanie pozwu co do kwoty 18.182,93 zł jest niezasadne niezależnie od powyżej przedstawionych wywodów co do rodzaju nakładów i treści umowy stron co do sposobu ich rozliczenia.

Po drugie, rację ma strona pozwana co do tego, iż przepis art. 676 k.c. nie uprawnia do zwrotu wydatków poniesionych celem dokonania nakładów, lecz do zapłaty ich wartości w chwili zwrotu. Ponieważ jednak Sąd uznał, że art. 676 k.c. nie ma w niniejszej sprawie zastosowania, to zbędne było powoływanie biegłego, który wyceniłby, o ile wzrosła wartość obiektu w związku z pracami przeprowadzonymi przez powódkę.

W sprawie nie zachodzi podstawa do stosowania przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu (art. 405 i następne k.c.). W doktrynie i orzecznictwie przyjmuje się bowiem jednolicie, że do roszczeń najemcy przeciwko wynajmującemu z tytułu nakładów na przedmiot najmu winny mieć zastosowanie przepisy normujące stosunek najmu, a nie przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu.

Nie był natomiast zasadny podniesiony przez pozwaną zarzut przedawnienia. Stosownie do art. 677 k.c. roszczenia wynajmującego przeciwko najemcy o naprawienie szkody z powodu uszkodzenia lub pogorszenia rzeczy, jak również roszczenia najemcy przeciwko wynajmującemu o zwrot nakładów na rzecz albo o zwrot nadpłaconego czynszu przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. Pozwana wskazywała, że zwrot obiektu nie nastąpił w dacie wynikającej z protokołu przekazania (28.07.2017 r.), lecz wcześniej. Nie udowodniła jednak takiego faktu, z zeznań świadków wynika jednoznacznie, że przed 28.07.2017 r. zwrot przedmiotu najmu nie był możliwy z uwagi na to, że część obiektu była w posiadaniu osoby trzeciej za zgodą powódki. Pozwana podnosiła też, że złożenie wniosku o zawezwanie do próby ugodowej z dnia 26.07.2018 r. stanowiło nadużycie prawa (art. 5 k.c.). Zgodnie z art. 123 § 1 pkt 1 k.c. czynność dokonana przez wierzyciela przerywa bieg przedawnienia, lecz wyłącznie wtedy, gdy jest przez niego podjęta bezpośrednio w celu dochodzenia, ustalenia lub zabezpieczenia roszczenia przed właściwym organem powołanym do rozpoznawania spraw lub egzekwowania roszczeń danego rodzaju, w tym też sądem polubownym (art. 123 § 1 pkt 1 k.p.c.). Za utrwalony i dominujący trzeba uznać pogląd zarówno judykatury jak i doktryny, że zawezwanie do próby ugodowej przerywa bieg terminu przedawnienia (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 28 czerwca 2007 r., III CZP 42/06, OSNC 2007 r., Nr 4, poz. 54, Biul. SN 2006 r., Nr 6, poz. 6, wyroki Sądu Najwyższego z dnia 3 czerwca 1964 r., II CR 675/63, OSNC 1965 r., Nr 2, poz. 34, z dnia 11 kwietnia 2007 r., II CSK 612/07, nie publ., z dnia 14 listopada 2012 r., V CSK 515/11, Biul. SN 2013 r., nr 12). Nie może być sporu co do tego, że nie jest czynnością zmierzającą bezpośrednio do dochodzenia roszczenia zawezwanie do próby ugodowej, którego celem jest jedynie wydłużenie okresu zaskarżalności wierzytelności przez doprowadzenie do kolejnej przerwy biegu przedawnienia. Taki cel pozostaje zarówno w sprzeczności z założeniami instytucji przedawnienia roszczenia, którymi jest przede wszystkim czasowe ograniczenie uprawnienia służącego wierzycielowi i przyznanie prawa do uchylenia się od zaspokojenia roszczenia zobowiązanemu, jak i w sprzeczności z podstawowym założeniem postępowania pojednawczego, którym jest doprowadzenie do zawarcia ugody, a nie do przerwy biegu przedawnienia. Jednakże samo podniesienie przez pozwanego takiego zarzutu nie jest wystarczające do uznania, że powód składając zawezwanie do próby ugodowej miał na celu wyłącznie przerywanie biegu przedawnienia. Taki cel powinien zostać wykazany lub wynikać z okoliczności sprawy, co w niniejszej sprawie nie miało miejsca. Wobec tego, skoro posiedzenie ugodowe odbyło się 4.10.2018 r., a pozew wniesiono 4.10.2019 r., to zarzut przedawnienia nie mógł odnieść skutku.

Stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów, zdjęć oraz zeznań świadków i stron. Wszystkie te dowody stanowiły wzajemnie zbieżne źródło ustaleń i dawały spójny obraz tak co do wydarzeń po zawarciu umowy, jak i co do zamiarów stron związanych z samym jej zawarciem.

Wobec oddalenia powództwa powódka została obciążona kosztami procesu zgodnie z art. 98 k.p.c. Wysokość tych kosztów ustalono na podstawie § 2 ust. 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

## ZARZĄDZENIE

1. (...)
2. (...)
3. (...)