

Sygn. akt I C 1049/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 marca 2015 roku

Sąd Okręgowy w Koninie Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Jan Bartniak

Protokolant: st. sekr. sąd. Stella Michalska

po rozpoznaniu w dniu 18 marca 2015 roku w Koninie

sprawy z powództwa **E. M. (1) prowadzącej działalność gospodarczą pod nazwą A. - (...). (...)**
L. -A. w K.

przeciwko **Miastu K. - Ż. Miejski w K.**

o **zapłatę**

1. oddała powództwo,
2. zasądza od powódki E. M. (1) na rzecz pozwanego Miasta K. - Ż. Miejski w K. kwotę 7.200 zł (siedem tysięcy dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSO Jan Bartniak

Sygn. akt I C 1049/13

UZASADNIENIE

E. M. (1), prowadząca działalność gospodarczą pod nazwą A. - (...) A. wniosła o zasądzenie od pozwanego „Miasto i Gmina K.” Ż. Miejski w K. kwoty 209.202,69 zł z odsetkami od dnia 2 listopada 2012 roku - tytułem zwrotu nakładów na lokal użytkowy (położony w budynku Ż. Miejskiego (...) w K. przy ul. (...)) w związku z umową najmu w ww. lokalu od dnia 1 lipca 2006 roku. W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że na mocy umowy najmu z dnia 1 lipca 2006 roku powódka wynajmowała od pozwanego lokal użytkowy położony w budynku Ż. na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej w formie Niepublicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej A. - (...) A. w K.. Wcześniej powódka wynajmowała od pozwanego ten sam lokal na mocy umowy z dnia 29 stycznia 2004 roku. Umowa została zawarta na czas określony do 30 czerwca 2006 roku. Na mocy aneksu nr (...) z dnia 1 października 2004 roku do ww. umowy strony nałożyły na pozwanego obowiązek zwrotu wartości ulepszeń oraz nakładów poczynionych w przedmiocie najmu przez powoda. Powódka powzięła szereg działań zmierzających do zakupu przedmiotowego lokalu, uzyskała decyzję o zmianie użytkowania przedmiotowego lokalu, a nade wszystko oświadczenie pozwanego o ustanowieniu odrębnej własności przedmiotowego lokalu, która to czynność zmierzała bezpośrednio do nabycia przez powódkę własności przedmiotowego lokalu. Pismem z dnia 30 lipca 2012 roku powódka dokonała wypowiedzenia przedmiotowej umowy najmu lokalu użytkowego, a w dniu 2 listopada 2012 roku doszło do wydania przedmiotowego lokalu wynajmującemu. Pozwany zakwestionował prawo powódki do zwrotu nakładów podkreślając, że najemca mógł użytkować lokal, ponieważ umowa najmu była zawarta do dnia 30 czerwca 2016 roku. Powódka podkreśliła, że to nielojalne zachowanie pozwanego spowodowało wcześniejszą rezygnację z lokalu, a swoje roszczenie wywodzi z art. 676 k.c., zgodnie z którym jeżeli najemca ulepszył rzecz najętą wynajmujący w braku odmiennej umowy może zatrzymać ulepszenia za zapłatą

sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu lub żądać przywrócenia do stanu poprzedniego. Zdaniem powódki przywrócenie do stanu poprzedniego nie jest możliwe (k. 2-6).

Pismem z dnia 12 grudnia 2013 roku powódka sprecyzowała oznaczenie strony powodowej, którą jest E. M. (1), prowadząca działalność gospodarczą pod nazwą A. - (...) L. E. W.-M., a stroną pozwaną Miasto K.- Ż. Miejski, a także skorygowała roszczenie, określając je na kwotę 201.761 zł (k. 62-64).

Pozwany: Miasto K. – Ż. Miejski w K. w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów postępowania sądowego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwany wskazał, że kwestia zwrotu nakładów na lokal została przez strony definitywnie rozstrzygnięta w chwili zawarcia umowy najmu z dnia 1 lipca 2006 roku w § 2. Z tych zapisów wynika, że strony wprowadziły do umowy odmienną regulację niż to zostało określone w art. 676 k.c., a także inną niż wynikało to z poprzednio obowiązującej umowy najmu (z 2004 roku). Najemca zawierając kolejną umowę najmu nie zabezpieczył swoich interesów poprzez wprowadzenie innych zapisów dotyczących wzajemnych rozliczeń z tytułu ewentualnie poczynionych nakładów. Pozwany podkreślił także, że brak było podstaw do wypowiedzenia przez powódkę umowy najmu – skoro pozwany wycofując wypowiedzenie umowy umożliwił powódce kontynuowanie umowy najmu, a także, iż błędne jest stwierdzenie powódki, że nie jest możliwe przywrócenie lokalu do stanu poprzedniego, gdyż stan techniczny lokalu przed wynajęciem nie budził zastrzeżeń. Pozwany podkreślił, że wszelkie remonty (wymiana instalacji, grzejników itp.) nie były konieczne, a wynikały jedynie z upodobań estetycznych powódki. Nadto wyprowadzając się powódka pozostawiła dobrowolnie zbędne lub nieprzedstawiające wartości elementy – wyciszenie ścian, grzejniki, drzwi wewnętrzne noszące ślady użytkowania. Pozwany podkreślił też, że powódka korzystała z odpisów amortyzacyjnych w zakresie dokonanych prac adaptacyjnych, a więc częściowo odzyskała zainwestowane środki, a nadto że nie przedstawiła dowodów by informowała pozwanego o wykonywanych remontach. Pozwany zakwestionował też wysokość żądanego roszczenia wskazując, że wartość żądanych nakładów nie można liczyć jako sumę poniesionych wydatków adaptacyjnych, ale sumę ich wartości na dzień zwrotu lokalu. Nadto pozwany podkreślił, że nakłady podlegające zwrotowi muszą być użyteczne – zwiększające wartość przedmiotu najmu w chwili zwrotu, a nie adaptacji. Z uwagi zaś na długoletnie użytkowanie nakłady nie przedstawiają żadnej wartości użytkowej. Z ostrożności procesowej pozwany wskazał, że ewentualnemu zwrotowi może podlegać jedynie kwota stanowiąca różnicę pomiędzy wartością poniesionych uzasadnionych wydatków w chwili zwrotu lokalu, a kwotą która nie została zamortyzowana na dzień zwrotu lokalu (k. 137-141).

Pismem procesowym wniesionym dnia 25 lutego 2014 roku powódka sprecyzowała żądanie pozwu i wniosła o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kwoty 161.130 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 2 listopada 2012 roku (k. 239-241)

Ostatecznie powódka wniosła o zasądzenie od pozwanego kwoty 147.150 zł wraz z ustawowymi odsetkami do dnia 2 listopada 2012 roku, cofając powództwo w pozostałym zakresie, bez zrzeczenia się roszczenia. (k. 378-379)

Pozwany wnosil ostatecznie o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu(k.282v).

Sąd ustalił, co następuje:

E. M. (1) do dnia 17 października 2012 roku prowadziła działalność w formie Niepublicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej A. - (...)A., a od dnia 18 października 2012 roku – jako A. - (...) L. E. W.-M. (dowód: kserokopia wydruku z (...) k. 68, kserokopia księgi rejestrowej k. 69-80).

Powódka potrzebowała lokalu dla celów prowadzonej działalności. W tym celu oglądała m.in. pomieszczenie na parterze żłobka przy ul. (...). Powódka zdecydowała się na wynajęcie lokalu, gdyż zapisy w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego pozwalały jej na prowadzenie w tym miejscu dotychczasowej działalności, a nadto była zainteresowana nabyciem go od miasta w przyszłości (dowód: zeznania powódki E. M. k. 251-252, k. 381).

W dniu 23 października 2003 roku sporządzono dokumentację techniczną dotyczącą adaptacji i zmiany sposobu użytkowania budynku żłobka w zakresie instalacji elektrycznej, a w listopadzie 2003 roku w zakresie instalacji wodno-kanalizacyjnej i wentylacji. W dokumentacji tej jako inwestor wskazany był (...)A.. Powódka zobowiązała się do przygotowania pomieszczenia zgodnie z dokumentacją techniczną (dowód: kserokopia dokumentacji technicznej k. 214-228, zeznania powódki E. M. k. 251-252, 381).

W dniu 8 stycznia 2004 roku powódka uzyskała pozwolenie Prezydenta Miasta K. na zmianę sposobu użytkowania części budynku żłobka na przychodnię specjalistyczną o pow. użytkowej 214,50 m² na działce oznaczonej nr ewid. (...) położonej w K. przy ul. (...) (dowód: kserokopia decyzji z dnia 8 stycznia 2004 roku k. 17, 201-202).

W dniu 29 stycznia 2004 roku strony zawarły umowę najmu części budynku Ż. Miejskiego (...) w K. przy ul. (...) – położonej na parterze, z przeznaczeniem na Poradnię L.-A.), wyposażone w sprawnie działające urządzenia techniczne umożliwiające najemcy korzystanie z c.o., c.w., zimnej wody, energii elektrycznej i sanitariatu. Najemca zobowiązał się do utrzymania lokalu w należyтым porządku przez dokonywanie na własny koszt napraw i remontów, utrzymanie porządku wokół zajmowanej części budynku i do wykorzystywania lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem. Umowa ta została zawarta na okres od dnia 2 lutego 2004 roku do 30 czerwca 2006 roku. W aneksie nr (...) z dnia 5 lipca 2004 roku strony doprecyzowały powierzchnię najmowanego lokalu. Na podstawie aneksu nr (...) z dnia 1 października 2004 roku do ww. umowy strony postanowiły, że po zakończeniu najmu najemca zobowiązuje się do przekazania lokalu w stanie niepogorszonym, a strony ustaliły stan techniczny przedmiotu najmu. Ponadto strony postanowiły, że najemca nie będzie ponosił odpowiedzialności za normalne zużycie pomieszczeń i urządzeń technicznych, a jeżeli dokonał ulepszeń przedmiotu najmu, w tym urządzeń technicznych albo dokonał nakładów do których nie był zobowiązany – stosuje się przepisy kodeksu cywilnego art. 676 k.c. W dniu 29 stycznia 2004 roku nastąpiło przekazanie pomieszczeń. W protokole zaznaczono, że pomieszczenia wyposażone są w media konieczne do funkcjonowania żłobka, posadzki w dwóch pomieszczeniach pokryte są parkietem, a pozostałe wykładziną PCV lub glazurą (dowód: kserokopia umowy najmu z dnia 29 stycznia 2004 roku wraz z aneksami k. 12-16, kserokopia protokołu przekazania pomieszczeń k. 32, 146).

W okresie od lutego do października 2004 roku powódka poczyniła na przedmiotowym lokalu nakłady. Układ ścian nośnych nie uległ zmianie, zmienił się układ ścian działowych (powstały gabinety), rozkład pomieszczeń sanitarnych dostosowano do nowego sposobu użytkowania. Instalacja wodno-kanalizacyjna, elektryczna i wentylacja były wynikiem zmian w sposobie użytkowania pomieszczeń - zmianie uległ rozdział wewnętrzny instalacji i jej dostosowanie. Wentylacja pomieszczeń była grawitacyjną i po przejęciu pomieszczeń przez powódkę została rozbudowana tak, aby docierała do wszystkich pomieszczeń. Przeprowadzone roboty budowlane stały się częściami składowymi budynku, nie można ich odłączyć bez uszczerbku dla pozostałych elementów obiektu. Wartość nakładów poczynionych w lokalu wyniosła 147.150 zł (dowód: spis faktur, kserokopia dokumentacji projektowej k. 207-228, opinia biegłego z dziedziny budownictwa i szacowania nieruchomości k. 282-318, 349-350).

Mimo zawarcia umowy najmu, celem powódki było zakupienie przedmiotowego lokalu i w związku z tym prowadziła na ten temat rozmowy z ówczesnym Prezydentem Miasta K. K. P. oraz z Kierownikiem (...) i Geodezji. W rozmowach uczestniczył także W. M. (1) – mąż powódki. Aktem notarialnym z dnia 22 czerwca 2006 roku Prezydent Miasta K. ustanowił odrębną własność lokalu użytkowego nr (...) usytuowanego na parterze, składającego się z biura, 7 gabinetów lekarskich, wiatrołapu, hallu, 2 korytarzy, 3 łazienek i 2 pomieszczeń gospodarczych o łącznej pow. użytkowej 196,60 m², znajdującego się w budynku użytkowym położonym w K. przy ul. (...) na nieruchomości KW nr (...) oraz postanowił, że z lokalem tym związany jest udział wynoszący 196,60/964,45 części we współwłasności nieruchomości KW nr (...) i w częściach wspólnych budynku i innych urządzeniach, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali (dowód: kserokopia aktu notarialnego nr rep. A 3296/06 k. 18-21, 103-206, zeznania świadka W. M. k. 380-3810).

W dniu 1 lipca 2006 roku strony zawarły kolejną umowę najmu tego samego pomieszczenia. W § 1 umowy strony postanowiły, że najemca nie wnosi zastrzeżeń do stanu technicznego pomieszczeń. W § 2 umowy strony postanowiły,

że nakłady połączone z użytkowaniem lokalu obciążają najemcę, a do nakładów tych należą: naprawy podłóg, drzwi, okien, malowanie ścian, wymiana posadzek podłogowych jak również naprawa instalacji technicznych zapewniających korzystanie z energii elektrycznej, ogrzewanie lokalu, dopływu i odpływu wody. Najemca zobowiązał się także do utrzymania lokalu w należytym porządku i do wykorzystywania lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem. Zgodnie z § 4 umowa ta została zawarta na czas oznaczony do 30 czerwca 2009 roku, z możliwością trzymiesięcznego wypowiedzenia przez każdą ze stron (dowód: kserokopia umowy najmu z dnia 1 lipca 2006 roku k. 8-10).

W chwili podpisania umowy z dnia 1 lipca 2006 roku powódka nadal zdecydowana była kupić przedmiotowy lokal (dowód: zeznania świadka W. M. k. 380-381, zeznania powódki E. M. k. 251-252, 381).

W dniu 26 września 2006 roku i 3 października 2006 roku odbyła się sesja Rady Miasta K., w trakcie której radni oddalili projekt uchwały w sprawie sprzedaży lokalu zajmowanego przez powódkę (dowód: kserokopie protokołów Rady Miasta K. k. 358-364).

Pismem z dnia 16 października 2006 roku Prezydent Miasta K. poinformował powódkę, że Rada Miasta nie wyraziła zgody na sprzedaż lokalu, ale wyraziła opinię, aby wynająć powódce lokal na czas dłuższy w celu zamortyzowania dokonanej adaptacji. Prezydent (upoważniony przez Radę Miasta) wyraził zgodę na wynajęcie lokalu na okres 10 lat (dowód: kserokopia pisma z dnia 16 października 2006 roku k. 229).

W związku z powyższym aneksem nr (...) z dnia 8 grudnia 2006 roku strony zmieniły treść § 4 umowy z dnia 1 lipca 2006 roku i postanowiły, że umowa będzie obowiązywała przez okres 10 lat do dnia 30 czerwca 2016 roku z możliwością trzymiesięcznego wypowiedzenia przez każdą ze stron z ważnych przyczyn (dowód: kserokopia aneksu do umowy nr (...) k. 11).

Pismem z dnia 26 maja 2011 roku pozwany wypowiedział powódce umowę najmu z dnia 1 lipca 2006 roku z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia, zobowiązując ją do opuszczenia pomieszczeń. W treści pisma pozwany wskazał na konieczność wykorzystania lokalu na cele statutowe, gdyż Ż. po wygraniu konkursu ofert w programie Ministerstwa Pracy i Polityki Społecznej (...) otrzymał środki na uruchomienie nowych miejsc w budynku, a na przyjęcie oczekuje 100 dzieci (dowód: kserokopia pisma z dnia 26 maja 2011 roku k. 26).

Powódka w odpowiedzi na pismo z dnia 26 maja 2011 roku zakwestionowała skuteczność wypowiedzenia, wskazując, że podana przyczyna wypowiedzenia umowy najmu nie stanowi obiektywnie ważnego powodu uzasadniającego wypowiedzenie. Powódka podkreśliła, że Ż. Miejski w K., w chwili przystąpienia do konkursu zdawał sobie sprawę z faktu związania stron umową najmu do 30 czerwca 2016 roku, nadto podkreśliła na konieczność zachowania ciągłości świadczonych przez nią usług oraz istotność oferowanych usług dla miejscowej społeczności (dowód: kserokopia pisma z dnia 31 maja 2011 roku k. 27-29, kserokopia pisma z dnia 30 maja 2011 roku k. 33-34).

Pismem z dnia 22 lipca 2011 roku pozwany wycofał wypowiedzenie umowy najmu, gdyż nakładem dodatkowych środków finansowych w kwocie 80.000 zł zaadoptowano inne pomieszczenia w budynku Ż. (dowód: kserokopia pisma z dnia 22 lipca 2011 roku k. 30, zeznania pozwanej H. G. k. 252, k. 381).

Pismem z dnia 30 lipca 2012 roku powódka wypowiedziała umowę najmu z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia wskazując na brak stabilizacji zawartego stosunku najmu w związku z podjętymi dotychczas przez wynajmującego wobec najemcy działaniami i spowodowaną tym koniecznością zapewnienia nowego lokalu gwarantującego ciągłość świadczonych przez najemcę usług medycznych w ramach zawartego kontraktu z NFZ. Jednocześnie powódka wezwała do zapłaty sumy odpowiadającej wartości nakładów w chwili zwrotu rzeczy będącej przedmiotem najmu, wskazując, że brak jest możliwości przywrócenia rzeczy najętej do stanu poprzedniego oraz że suma podlegająca zwrotowi zostanie ustalona w toku negocjacji na podstawie protokołu odbioru (dowód: kserokopia pisma z dnia 30 lipca 2012 roku k. 22-23).

W dniu 2 listopada 2012 roku strony sporządziły protokół zdawczo-odbiorczy lokalu. W protokole tym wskazano, że przekazywane pomieszczenia są w stanie nie pogorszone, a polepszone, gdyż wykonano wszystkie nowe

instalacje, posadzki, ściany, tynki w stosunku do stanu w jakim znajdowały się w dniu 29 stycznia 2004 roku. Nadto powódka oświadczyła, że będzie dochodzić zwrotu nieamortyzowanych, a poniesionych nakładów na ulepszenie wynajmowanych pomieszczeń w drodze odrębnego postępowania (dowód: kserokopia protokołu zdawczo-odbiorczego k. 24-25).

Pismem z dnia 22 lipca 2013 roku powódka wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 209.202,69 zł tytułem zwrotu nakładów na lokal użytkowy położony w budynku Ż. Miejskiego (...) w K. w związku z umową najmu z dnia 1 lipca 2006 roku (dowód: kserokopia pisma z dnia 22 lipca 2013 roku z potwierdzeniem odbioru k. 37-39).

Pozwany w odpowiedzi na wezwanie do zapłaty zakwestionował obowiązek zapłaty wskazanej przez powódkę kwoty oraz jej wysokość. Ponadto pozwany podkreślił, że powódka wyprowadzając się pozostawiła dobrowolnie niepotrzebne jej elementy: wyciszenie ścian, gorsze w parametry techniczne grzejniki, a sanitariaty i drzwi noszą śladu kilkuletniego użytkowania. Pozwany wskazał, że powódka mogła bez przeszkód korzystać z pomieszczeń do 2016 roku do końca obowiązywania umowy (dowód: kserokopia pisma z dnia 26 lipca 2013 roku k. 35-36, 145).

Powódka zawezwała pozwanego do zawarcia próby ugodowej, ale pozwany nie wyraził zgody na zawarcie ugody (dowód: kserokopia pisma z dnia 30 października 2013 roku k. 143-144).

Do chwili rozwiązania umowy najmu wartość nakładów została przez powódkę zamortyzowana w całości (dowód: zeznania powódki E. M. k. 251-252, 381). W 2011 r., powódka nabyła nieruchomości położoną w K. ul. (...) i po niezbędnym remoncie, w II połowie października 2012 r. przeniosła tam działalność gospodarczą z lokalu wynajmowanego przy ul. (...).(niesporne, powódka k.251-252v i k.381)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o zeznania stron, świadka W. M. (1), opinię biegłego z dziedziny budownictwa i szacowania nieruchomości mgr inż. Z. B. oraz wskazane powyżej dokumenty.

Zeznania powódki E. M. (1) Sąd uznał za wiarygodne – poza tymi, w których powódka wskazywała, że zgodnie z ustaleniami stron ma ona zagwarantowane prawo do zwrotu wartości poczynionych nakładów, gdyż okoliczność ta nie wynika ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego i była sporną między stronami.

Zeznania przesłuchanej w charakterze strony pozwanej H. G. (2) Sąd uznał za wiarygodne, gdyż są one spójne i rzeczowe, a nadto korespondują ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym.

Sąd nie dał wiary zeznaniom świadka W. M. (1), że z rozmów toczonych z przedstawicielami pozwanego wynikało, że nakłady poczynione przez powódkę miały zostać jej zwrócone, gdyż okoliczności te pozostały nie wykazane w toku postępowania sądowego, a przeczą temu zapisy drugiej umowy. Pozostałym zaś zeznaniom świadka Sąd dał wiarę, gdyż są logiczne i korespondują ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym.

Za przydatną dla rozstrzygnięcia Sąd uznał opinię biegłego budownictwa i szacowania nieruchomości mgr inż. Z. B., albowiem została ona sporządzona w sposób profesjonalny i kompletny, a ich wnioski są rzeczowe i logiczne. Nadto biegły w sposób logiczny ustosunkował się do wątpliwości stron postępowania.

Dokumenty, na podstawie których Sąd ustalił powyższy stan faktyczny, nie budziły zastrzeżeń co do swojej wiarygodności.

Sąd zważył, co następuje:

Roszczenie powódki nie zasługuje na uwzględnienie.

Przede wszystkim należy podkreślić, że powódka – reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika - swe roszczenie wywodzi ze stosunku najmu. Nie jest także spornym, że strony od dnia 29 stycznia 2004 roku łączyły dwie umowy najmu oraz iż powódka w okresie od lutego do października 2004 roku poniosła nakłady na lokal znajdujący się w budynku Ż. Miejskiego w K..

Spór natomiast sprowadzał się do kwestii ustalenia, czy pozwany ma obowiązek zwrócić powódce wartość poniesionych przez nią nakładów.

Obie strony od początku postępowania stały na stanowisku, że nakłady poniesione w 2004 roku przez powódkę mają charakter tzw. nakładów ulepszających. 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. Ulepszeniami rzeczy najętej są dokonane na tę rzecz przez najemcę nakłady, które w chwili wydania rzeczy wynajmującemu zwiększają jej wartość lub użyteczność. Przepis ten odnosi się do ulepszeń rzeczy najętej powstałych w trakcie trwania stosunku najmu. Z kategorii ulepszeń rzeczy najętej należy wyłączyć drobne nakłady na rzecz obciążające najemcę (art. 662 § 2 k.c.) i nakłady konieczne i inne obciążające wynajmującego (art. 662 § 1 k.c. i art. 663 § 1 k.c.)

W tym miejscu należy wskazać, że „sąd ma obowiązek dokonać oceny, jaki charakter miały poniesione przez najemcę lokalu nakłady. Nie może zaniechać takiej oceny argumentując, że strona powodowa nie sprecyzowała zwrotu, jakich nakładów dochodzi i w jakiej wysokości, jeżeli wynika to ze zgromadzonego materiału dowodowego. Ponadto przy ocenie, czy dane nakłady były konieczne, czy też użyteczne należy uwzględnić charakter lokalu, lokalizację oraz budynek, w którym się mieści” (wyrok SN z dnia 29 czerwca 2005 roku, sygn. V CK 751/04, Lex nr 153665)

Zdaniem Sądu, nakłady poczynione przez powódkę w 2004 roku w związku z przystosowaniem lokalu dla potrzeb prowadzonej przez nią działalności nie miały charakteru tzw. ulepszeń z art. 676 k.c., ale były nakładami koniecznymi. Nakładami takimi są bowiem naprawy, bez których rzecz stanowiąca przedmiot najmu nie jest przydatna do określonego w umowie użytku. Za konieczne mogą być uznane nakłady, które służą określonemu standardowi lokalu użytkowego i bez których lokal na cele użytkowe nie mógłby być wykorzystywany, ale także takie, które - zważywszy na charakter przedmiotowego lokalu – można zaliczyć do koniecznych w ramach „przydatności do umówionego użytku” (por. SN w wyroku z dnia 29 czerwca 2005 roku, sygn. V CK 751/04, Lex nr 153665).

W umowie najmu zawartej między stronami umówionym użytkowaniem było prowadzenie działalności zgodnej z wykształceniem powódki i jej dotychczasowym doświadczeniem zawodowym, czyli prowadzenie poradni lekarskiej. Niewątpliwie także wszelkie poniesione przez powódkę nakłady, a wskazane w treści opinii biegłego, były związane tylko i wyłącznie z dostosowaniem lokalu do standardów i podstawowych, kluczowych warunków poradni lekarskiej: wydzielenie gabinetów – tj. zburzenie dotychczasowych ścianek działowych i postawienie nowych, przebudowa i rozbudowa instalacji oraz wentylacji (aby docierały do wszystkich pomieszczeń), zmiana rozkładu pomieszczeń sanitarnych dostosowana do nowego przeznaczenia pomieszczenia, przebudowa wejścia. Powódka zresztą nie kwestionowała, że nakłady te czynione były tylko w celu zaadaptowania pomieszczenia dla celów Poradni.

Kwestia nakładów koniecznych regulowana jest pośrednio w art. 662 § 1 k.c., zgodnie z którym wynajmujący powinien wydać rzecz w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać ją w tym stanie przez czas trwania umowy najmu oraz w art. 663 § 1 k.c., zgodnie z którym 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. Ten ostatnio przepis znajduje zastosowanie w przypadku pojawienia się konieczności napraw w czasie trwania najmu, co oznacza, że nie dotyczy on napraw, których konieczność jest stronom znana już w chwili zawierania umowy najmu (por. też uzasadnienie do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 2004 roku, sygn. II CK 158/04, LEX nr 277867). Poza tym, przepisy regulujące najem, w tym art. 662-664 k.c. mają z natury rzeczy charakter względny, a wynikające z nich prawa i obowiązki mogą być odmiennie kształtowane umową stron. Fakt, że przedmiotowy lokal wymagał nakładów koniecznych dla prowadzenia zamierzonej przez najemcę działalności, był oczywisty dla powódki w chwili zawarcia umowy najmu: powódka widziała przedmiotowy lokal, знаła jego stan, układ pomieszczeń, wiedziała, że lokal był wykorzystywany na potrzeby żłobka. Jeżeli zatem – zdaniem Sądu - mimo tego powódka nie zgłaszała zastrzeżeń co do stanu technicznego lokalu i jego wyposażenia (powódka takowych okoliczności w toku postępowania nie podnosiła), należy przyjąć, że strony w ten sposób zmodyfikowały zobowiązanie wynajmującego wynikające z przepisu art. 662 § 1 k.c., zwalniając

pozwanego z obowiązku wydania lokalu w stanie nadającym się do prowadzenia poradni, a najemca sam podjął się doprowadzenia rzeczy do należytego użytku (por. treść art. 664 § 2 i 3 k.c.). Zresztą powódka przyznała, że „miała przygotować pomieszczenie wynajęte zgodnie z dokumentacją techniczną” (k. 251): dokumentacja ta została nadto przygotowana przed zawarciem umowy z 2004 roku, a w dokumentach jako inwestor widnieje powódka.

Ponadto można również uznać, że skoro strony czynią przedmiotem umowy lokal, który nie ma cechy „przydatności do umówionego użytku”, to znaczy, że wyłączają funkcjonowanie w łączącym je stosunku najmu przepisu art. 662 § 1 k.c..

Należy także mieć na uwadze, że najemca może dokonać w przedmiocie najmu koniecznych napraw na koszt wynajmującego (art. 663 k.c.) dopiero po spełnieniu przewidzianych prawem warunków: powinien on uprzednio wyznaczyć wynajmującemu odpowiedni termin do wykonania napraw (art. 663 zd. 1 k.c.). Tymczasem, w okolicznościach faktycznych sprawy nie ma podstaw do przyjęcia, że taki termin został przez powódkę pozwanemu wyznaczony. Zresztą do chwili wypowiedzenia umowy (przez okres ponad 8 lat) powódka nie podnosiła argumentacji dotyczącej konieczności zwrotu kosztów adaptacji lokalu. Dodać należy, że roszczenie najemcy o zwrot kosztów nakładów koniecznych po zakończeniu umowy najmu nie powstaje tylko z tego tytułu, że wynajmujący toleruje fakt ich dokonywania, czy też nawet wyraża na nie zgodę (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 2004 roku, sygn. II CK 158/04 oraz z dnia 12 stycznia 2012 roku sygn. II CSK 283/11).

Powyższą argumentację wspierają również okoliczności zawarcia przedmiotowych umów najmu, z których bezspornie wynika, że intencją stron w chwili zawierania umów nie było zwrócenie powódce wartości poczynionych nakładów z chwilą rozwiązania umowy najmu, jak forsuje w przedmiotowym postępowaniu powódka.

Przede wszystkim, powódka wskazała, że już z chwilą zawarcia pierwszej umowy najmu w 2004 roku czyniła starania, aby lokal ten w przyszłości nabyć. Dodatkowo zeznała: „miałam obietnicę właściciela Prezydenta P., że będę mogła działalność tą prowadzić długo”. Zdaniem Sądu, powódka czyniąc w 2004 roku nakłady na lokal, czyniła je z myślą, że swą działalność w tym miejscu będzie prowadziła przez długi czas, a nawet iż w przyszłości lokal ten kupi. W tym celu bowiem w czerwcu 2006 roku ówczesny Prezydent Miasta K. ustanowił odrębną własność przedmiotowego lokalu, a we wrześniu 2006 roku przedmiotem obrad Rady Miasta była kwestia sprzedaży powódce wynajętego lokalu. Powódka zeznała, że nie brała pod uwagę, żeby po zakończeniu umowy najmu w 2006 roku zdać lokal. Zdaniem Sądu, nie było intencją powódki - w chwili zawarcia zarówno pierwszej, jak i drugiej umowy najmu - odzyskanie wartości poczynionych nakładów po rozwiązaniu umowy najmu, a sporne nakłady czyniła dobrowolnie, bo była w tamtym okresie czasu zainteresowana długoletnim wynajmem i nabyciem lokalu w przyszłości.

Nadto powódka, wiedząc już w 2006 roku, iż nie zdoła nabyć przedmiotowego lokalu w żaden sposób nie zgłaszała konieczności rozliczenia poniesionych przez nią nakładów na adaptację lokalu. Z kolei podpisując aneks nr (...) i wiedząc jakie były przesłanki wydłużenia terminu trwania umowy najmu, powódka miała świadomość, że wartość poniesionych nakładów nie zostanie jej przez pozwanego zwrócona, ale może ewentualnie rozliczyć sobie poniesione koszty stosując amortyzację, co zresztą uczyniła (por. treść pisma z dnia 16 października 2006 roku k. 229).

Z powyższych okoliczności wynika zatem, że z chwilą zawarcia umowy najmu to powódka zobowiązała się dobrowolnie do czynienia na własny koszt spornych nakładów, a zatem w chwili obecnej nie może dochodzić zwrotu ich wartości od pozwanego.

Wobec powyższego oddalono powództwo w całości jako bezzasadne, także w części w jakiej powódka cofnęła pozew bez zrzeczenia się roszczenia, gdyż pozwany nie wyraził zgody na częściowe cofnięcie powództwa podtrzymując żądanie zawarte w odpowiedzi na pozew.(art.203 § 1 k.p.c.).

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2013 roku, poz. 490).

SSO Jan Bartniak