

Sygn. akt **IC 2388/15**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 grudnia 2019r.

Sąd Okręgowy w Płocku Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący: sędzia Małgorzata Tetkowska

Protokolant: sekretarz sądowy Izabela Bendig

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 13 grudnia 2019r. w Płocku

sprawy z powództwa P. J. i E. M. (1)

przeciwko Towarzystwu (...) w Płocku

o zapłatę

1. zasądza od pozwanego Towarzystwa (...) solidarnie na rzecz powodów: P. J. i E. M. (1) kwotę 29.790zł (dwadzieścia dziewięć tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt złotych) z ustawowymi odsetkami od 21 lutego 2015r. do 31 grudnia 2015r. i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 1 stycznia 2016r. do dnia zapłaty;
2. oddała powództwo w pozostałym zakresie;
3. zasądza solidarnie od powodów: P. J. i E. M. (1) na rzecz pozwanego Towarzystwa (...) w Płocku kwotę 7.217zł (siedem tysięcy dwieście siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;
4. przyznaje adwokatowi M. W. (1) wynagrodzenie za wykonane czynności pełnomocnika z urzędu ustanowionego dla powodów kwotę 7.200zł (siedem tysięcy dwieście złotych) plus 23 % podatku VAT, które nakazuje wypłacić ze Skarbu Państwa Sądowi Okręgowemu w Płocku;
5. nakazuje pobrać solidarnie od powodów: P. J. i E. M. (1) na rzecz Skarbu Państwa Sądowi Okręgowemu w Płocku kwotę 2.606, 57zł (dwa tysiące sześćset sześć złotych pięćdziesiąt siedem groszy) tytułem kosztów postępowania w sprawie.

Sygn. akt IC 2388/15

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Płocku postanowieniem z dnia 1 lipca 2015r. wyłączył ze sprawy I C 3875/13 (o przywrócenie posiadania i zapłatę) roszczenie P. J. i E. M. (2) przeciwko Towarzystwu (...) w Płocku roszczenie o zapłatę 300.000zł z tytułu nakładów koniecznych i ulepszających oraz zapłatę kwoty 880.000zł – k. 5.

Postanowieniem z dnia 26 sierpnia 2015r. Sąd Rejonowy w Płocku stwierdził swą niewłaściwość rzeczową i przekazał sprawę do rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Płocku.- postanowienie k. 54.

Pismem procesowym z dnia 25 lipca 2016r. pełnomocnik powodów sprecyzował pozew wnosząc o zasądzenie od pozwanego solidarnie na rzecz powodów kwoty 1.180.000zł z ustawowymi odsetkami od 21 lutego 2015r. do dnia zapłaty,; w tym:

- kwoty 300.000zł tytułem zwrotu nakładów ulepszających i koniecznych poczynionych przez powodów na przedmiotowy lokal i teren przyległy do lokalu;

- kwoty 880.000zł tytułem odszkodowania w związku z nienależytym wykonaniem umowy najmu przez pozwanego oraz zasądzenia od pozwanego na rzecz powodów kosztów procesu wg norm przepisanych – pismo k. 92 – 100.

Na rozprawie w dniu 25 stycznia 2017r. pełnomocnik powodów cofnął pozew co do kwoty 880.000zł i wniósł o nieobciążanie powodów kosztami zastępstwa procesowego - k. 155 00.08.30.

Pełnomocnik pozwanego wyraził zgodę na cofnięcie pozwu do wyżej wskazanej kwoty i wniósł o zasądzenie od powodów na rzecz pozwanego kosztów zastępstwa procesowego.- k. 155 00.09.20

Postanowieniem z dnia 25 stycznia 2017r. Sąd Okręgowy w Płocku umorzył postępowanie co do kwoty 880.000zł- postanowienie k. 162.

Pozwany wniósł w odpowiedzi na pozew o oddalenie powództwa i zasądzenie od powodów na rzecz pozwanego kosztów zastępstwa procesowego – k. 130 – 132.

W toku procesu strony podtrzymały swoje stanowiska.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny :

W dniu 28 kwietnia 2011r. J. J. i E. M. (1) wspólnicy spółki cywilnej (...) W. w Ł. zawarły z pozwaną umowę najmu lokalu położonego w Płocku przy Placu (...) o powierzchni : na parterze 62,81 metra kwadratowego i w podziemiu o powierzchni 27,44 metra kwadratowego tj. łącznie o powierzchni 90,25 metra kwadratowego wraz z wydzieloną przyległą częścią ogrodu na czas nieokreślony, nie krótszy niż 10 lat. Lokal został wynajęty na działalność gastronomiczną. W umowie strony ustaliły stawkę czynszu oraz obowiązek powodów do ponoszenia co miesięcznych opłat za media.

Dowód: umowa najmu k. 102 – 104

W przedmiotowym lokalu od wielu lat przed wynajęciem przez powodów była prowadzona działalność gastronomiczna.

Dowód: przesłuchanie powoda k. 159 01.15.26, zeznania świadka A. R. k. 215 01.18.09

Przed podpisaniem umowy powód oglądał lokal / bezsporne/.

Strony umowy zastrzegły, że ewentualne planowane przez najemcę adaptacje budowlane czy przebudowa pomieszczenia muszą być każdorazowo uzgadniane z wynajmującym i wymagają zgody pisemnej. Zastrzegły także, że wynajmujący ma prawo do nieodpłatnego umieszczenia szyldu na zewnątrz budynku, po uzgodnieniu z biurem wynajmującego oraz konserwatorem zabytków.

Określiły także, że po zakończeniu stosunku najmu najemca zobowiązany jest zwrócić wynajmującemu lokal w stanie nie pogorszonym, jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego użytkowania.. Zastrzegły również, że zmiana umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem jej nieważności.

Strony nie umówiły się co do sposobu rozliczenia ewentualnych nakładów.

Dowód: umowa k. 102 – 103

W dniu 23 kwietnia 2012r. doszło do podpisania aneksu w/w umowy najmu. W aneksie określono, że najemcą jest (...) Przedsiębiorstwo (...) w G., spółka cywilna (...) reprezentowane przez P. J..

Dowód: aneks k. 106

4 maja 2011r. wynajmujący przekazał najemcy przedmiotowy lokal.

W uwagach do protokołu wydania lokalu zapisano : brak 2 drzwi w sanitariatach, brak 1 drzwi między pomieszczeniami, brak poręczy na schodach do piwnicy, trzy zabytkowe oświetlenia.

Dowód: protokół k. 10.

W dniu 13 maja 2011r. powodowie zwrócili się do pozwanego na piśmie z prośbą o możliwość wylania wylewki cementowo betonowej i pokrycie jej docelowo płytą klinkierową na terenie ogródka przed lokalem gastronomicznym od czerwonej kostki do linii drzew zakończonych ziemnymi kwietnikami oraz zamontowania anteny satelitarnej.

Dowód: pismo powodów k. 138 .

Pozwany wyraził zgodę na dokonanie tych ulepszeń.

Dowód: pismo pozwanego k. 138v

22.06.2011r. powód dokonał przeniesienia śmietnika

Dowód: zlecenie k. 123

Powodowie nie uiszczali czynszu , opłat za wodę ogrzewanie, energię elektryczną i wywóz nieczystości praktycznie już w 2011r. Pismem z dnia 12.12.2011r. zwrócili się do pozwanego z prośbą o wyrozumiałość w sprawie płatności wynikających z umowy i zobowiązali się do uregulowania zaległości do końca 2011r.

Dowód: pismo powodów k. 133.

W dniu 27 listopada 2012r. strony zawarły porozumienie , w którym ustaliły, że na dzień podpisania porozumienia zaległość najemców wynosi 18.549,37zł oraz że należność ta zostanie spłacona przez powodów od grudnia 2012r. przez kolejne 17 miesięcy po 1.000zł, a ostatnia 18 rata zostanie zapłacona w wysokości 1549,37zł . Jednocześnie strony zastrzegły, że brak którejkolwiek z rat w ustalonym terminie skutkować będzie natychmiastową wykonalnością całej należności.

Dowód: porozumienie k. 134.

Pismem z dnia 4 marca 2013r. pozwany wezwał powodów do zapłaty zaległości w opłacaniu czynszu w kwocie 23.873,36zł w terminie do 13.03.2012r. Jednocześnie rozwiązał z powodami umowę najmu ze skutkiem natychmiastowym (§ 10 ust.3) i wezwał powodów do opuszczenia lokalu do 5 kwietnia 2013r.

Dowód: pismo pozwanego k. 135

W dniu 4 kwietnia 2013r. strony zawarły porozumienie , w którym ustaliły, że zaległość na dzień podpisania porozumienia z tytułu płatności czynszu wynosi 22.516,47zł. W ramach porozumienia powodowie zobowiązali się do zapłaty powyższej należności do 30 sierpnia 2013r oraz do bieżącego regulowania czynszu. Jednocześnie pozwany „ anulował” pismo z 4.03.2013r. o rozwiązaniu umowy w trybie natychmiastowym.

Dowód: porozumienie k. 136

Pismem z dnia 2 września 2013r. pozwany wezwał powodów do zapłaty 24.711,86zł tytułem zaległego czynszu i na podstawie § 10 ust.3 rozwiązał z powodami przedmiotową umowę w trybie natychmiastowym.

Dowód: pismo pozwanego k. 107.

Pismem z dnia 1.10.2013r. powodowie, w odpowiedzi na pismo pozwanego wzywającego ich do zapłaty zaległości czynszowych (24.711,86zł) zwrócili się do pozwanego o rozliczenie poniesionych przez nich nakładów w kwocie 300.000zł.

Dowód: pismo powodów k. 31-32

W dniu 5.11.2013r. powód P. J. sprzedał przedmiotowy lokal gastronomiczny wraz z całym jego wyposażeniem I. J. za kwotę 150.000zł

Dowód: umowa sprzedaży k. 139.

Powód P. J. w dniu 6.11.2013r. złożył pozwanemu oświadczenie , że nie mając innego wyjścia z sytuacji spornej z pozwanym, o nakłady konieczne i ulepszające na teren budynku pozwanego i teren do niego przyległy , lokal z nakładami przekazuje pozwanemu.

Dowód: pismo powoda k. 140.

Strony prowadziły ze sobą liczną korespondencję dotyczącą zadłużenia, opuszczenia przez nich lokalu i nakładów.. Odbyło także szereg spotkań w tym przedmiocie / bezsporne/.

Pismem z dnia 8 października 2013r. powodowie wezwali pozwanego do zapłaty 215.288,14zł tytułem zwrotu poniesionych nakładów pomniejszonych o zaległe kwoty należne pozwanemu od powodów z tytułu umowy najmu w terminie 7 dni .

Pozwany odebrał to wezwanie 8 października 2013r.

Dowód: wezwanie do zapłaty k. 28.

Pismem z dnia 16 października 2013r. powodowie wezwali pozwanego do zapłaty 215.288,14zł w terminie 3 dni. Pozwany otrzymał to pismo 25. Października 2013r.

Dowód: pismo powodów k. 27

Pozwany odmówił rozliczenia nakładów wskazując, że są one niezasadne i pozbawione podstaw prawnych.

Dowód: pismo pozwanego k. 124

20.11.2013r. lokal przestał być zasilany w energię elektryczną / fakt przyznany przez pozwanego/.

Powodowie wnieśli do Sądu Rejonowego pozew o przywrócenie posiadania tj. włączenie energii . Sprawa została zarejestrowana pod syg. Akt I C 3875/13. Zapadł wyrok

Dowód: pozew złożony przez powodów k. 7 – 12, wyrok

Powodowie nadal korzystali z przedmiotowego lokalu wykonując prowizoryczne przyłącze elektryczne.

Dowód: protokół z 20.02.2015r. k. 118

Wyrokiem z dnia Sądu Rejonowego w Płocku z dnia 5 listopada 2015r. zasądził na rzecz pozwanego od powodów kwotę 59.198,89zł wraz z należnymi ustawowymi odsetkami od dnia wymagalności do dnia zapłaty tytułem zaległego czynszu, ogrzewania , energię elektryczną, ścieki i wywóz nieczystości oraz opłat za bezumowne korzystanie z lokalu za okres od października 2013r. do lutego 2015r.

Dowód: wyrok k. 108 – 110, uzasadnienie k. 112 – 116

Wyrokiem z dnia 11.04.2014r. Sąd Rejonowy w sprawie I C 3328/13 orzekł eksmisję powodów z zajmowanego lokalu. Wyrok ten jest prawomocny z dniem 29.01.2015r.

Dowód: wyrok Sądu Rejonowego i Okręgowego w Płocku k. 48 – 49

W dniu 30.01. 2015r. powodowie złożyli oświadczenie, w celu zabezpieczenia roszczeń pozwanego, w którym oświadczyli, że jeżeli do 20.02.2015r. opuszczą dobrowolnie lokal, to wszystkie nakłady wyszczególnione w protokole z 30.01. 2015r. stanowiące będą własność pozwanego tytułem rozliczenia za media, opłat za bezumowne korzystanie, wynajmowanie lokalu , jak również kosztów prowadzonych przez pozwanego spraw i kosztów prowadzonych postępowań egzekucyjnych.

Dowód: pismo powodów k. 50 , stanowisko pozwanego k.- pismo k. 131v

Pismem z dnia 2.02.2015r. powodowie przedstawili pozwanemu koszty nakładów poniesionych na lokal na kwotę 44.800zł w postaci:

1. Zamontowania drzwi 3 par drzwi dębowych dostosowanych do pozostałych wraz z futrynami – 8.000zł;
2. Zamontowanie listew przyparkietowych dębowych wraz z ozdobnymi kratkami maskującymi – 1000zł
3. Dostosowanie sieci elektrycznej do wymogów BHP i Pożarowych – 1.000zł,
4. Wentylacja na Sali i kuchni i toaletach oraz oświetlenie tych pomieszczeń – 1.000zł
5. Naprawa i doprowadzenie do stanu pierwotnego panoramy Stary P. na ścianie – 1.500zł
6. Oddzielenie ogrodu lokalu od pozostałego lokalu – 1.500zł
7. Zamontowanie listew drewnianych zabezpieczających futryny drzwi – 500zł
8. Zbudowanie śmietnika – 300zł
9. Wykonanie ogródka (, prac ziemnych, schody, położenie izolacji, oświetlenie, hydraulika, ciągu elektrycznego, wywóz ziemi i gruzu , położenie kostki) – 30.000zł

23 lutego 2015r. został sporządzony protokół zdawczo – odbiorczy przedmiotowego lokalu. W protokole określono, że lokal został opróżniony z ruchomości, w każdym pomieszczeniu brak jest kostek oświetleniowych, na zewnątrz wystają kable. Po wymontowanym oświetleniu w podłodze pozostały miejsca (wgłębienia) z wystającymi kablami. Ogrodzenie było malowane przez najemcę, ale jest uszkodzone przy zawiasach. Ściany zostały pomalowane przez najemcę Najemca wstawił drzwi między jedną a drugą salą oraz 2 pary drzwi do sanitariatów. Do usunięcia przez najemcę pozostała tablica na zewnątrz oraz przed budynkiem – wejściem. Pozostałe śmieci i worki najemca zobowiązał się usunąć . lokal wymaga odświeżenia , zabezpieczenia kabli elektrycznych, przyłączenia energii, odrobaczenia (w piwnicy zaschnięte karalaluchy). Do protokołu wpisano oświadczenie najemcy, że założył w kuchni listwy przypodłogowe, oraz 2 sztuki kratki maskujących grzejniki, a także położył kostkę brukową i murki oporowe do utrzymania ziemi przy drzewostanie. Do protokołu powód dopisał, że „ niekompletne nakłady , część nie wymieniono”.

Dowód: protokół k. 121 – 122

Spisany został także protokół posiadanych w lokalu ruchomości stanowiących własność najemcy.

Dowód: protokół k. 120

Pismem z dnia 25.02.2015r. pozwany zażądał od pozwanych usunięcia ulepszeń oraz przywrócenia w lokalu stanu pierwotnego.

Dowód: pismo pozwanego k. 127

Przedmiotowy lokal został wynajęty w maju 2015r przez pozwanego kolejnemu najemcy. W lokalu tym najemca prowadzi działalność gastronomiczną.

Dowód: zeznania świadka K. G. k. 245 00.29.21 A. G. k. 278 v 00.06.56 – 00.12.11,

Powyższy stan faktyczny Sad ustalił na podstawie :

Przesłuchania powoda k. 155 – 159 00.11.46 – 01.15.26, k. 434v 00.57.10 – 01.00.36, k. 435 01.10.50, powódki k. 159 01.17.54 – 01.23.08, k. 434v – 435 01.03.46 -01.07.44 , pozwanego członka zarządu pozwanego J. M. k. 435 – 435v 01.13.27 – 01.27.14 , zeznań świadków: A. K. (1) k. 210 - 212 00.18.40 – 00.41.43, E. G. k. 212 – 00.42.45 – 00.46.37, Z. K. k. 212 – 214 00.47.46 – 01.06.06, A. R. (2) k. 214 216 01.06.30 – 01.29.052.01, E. S. k. 216 01.29.52 01.31.11, J. W. k. 216 01.33.49 – 01.378.32, M. W. (2) k. 217 01.40.19 - 01.50.33, A. K. (2) k. 218 220- 01.52.17 – 02.201.57, D. K. k. 220 – 222 02.23.47 - 02.39.46, A. K. (3) k. 244 -245 00.19.43 – 00.24.12, W. G. k. 245- 246 00.28.44 – 00.41.21, R. K. k. 324 – 324v 00.05.46 – 00.21.18, opinię biegłego k. 344 – 364, , opinię uzupełniającą 393 – 402, opinię ustną uzupełniającą k. k. 433 – 434 00.03.13 – 00.35.57oraz złożone do akt dokumenty wyżej wymienione.

Zastrzeżenia co opinii zgłosiła strona powodowa k. 381 – 385 i k. 419 - 423. Powodowie zarzucili biegłemu że :

1. przyjął , że ogródek jako taki nie może być przedmiotem obrotu rynkowego , a wskazał koszt robót powodów na przedmiotowy ogródek wg cen rynkowych, nie wyjaśniając precyzyjnie w oparciu o jaką podstawę faktyczną i prawną przyjął takie rozwiązanie;
2. wbrew opinii biegłego powodowie podnieśli, że w.g ich oceny nakłady na ogródek były nakładami koniecznymi, albowiem były niezbędne do prowadzenia działalności w tym ogródku;
3. Biegły nie uwzględnił poczynionych przez nich prac wartości nowego śmietnika, ogrodzenia metalowego oddzielającego część działki użytkowanej przez powodów od działki użytkowanej przez pozwanego, kosztu płyt granitowych z nazwą lokalu;
4. oszacował koszt robót w cenach netto
5. nie uwzględnił, że przedmiotem najmu był lokal o charakterze zabytkowym,
6. wyjaśnienia czy zastosowane przez biegłego ceny sa cenami sztywnymi;
7. zastosowanie zmniejszenia wartości nakładów o stopień zużycia.

Powodowie kwestionowali także zakres wykonanej opinii. – k. 338

Biegły sporządził opinię zgodnie z postanowieniem Sądu.

Zastrzeżenia także do opinii podstawowej wniosła strona pozwana , kwestionując zakres robót, jakie biegły wziął pod uwagę przy sporządzaniu opinii tj. uwzględnił prace także wskazane przez powodów w postaci: uziemiaenia budynku, cokołu, schodów – k. 375

Biegły w opinii uzupełniającej i następnie ustnej opinii szczegółowo odniósł się do zarzutów .

Podniósł, że wykonał opinię zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z 12.09.2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i operatu szacunkowego (Dz.U .2004.207.2109) , ustawę prawo budowlane (Dz.U z 2018r., poz. 1202 ze zmianami) i ustawę o gospodarce nieruchomościami (Dz.U 2018. 2204).

Wskazał, że wykonując opinię określił wartość nakładów netto , przyjmując, że roboty te zostały wykonane system gospodarczo – chałupniczym, brak jest bowiem wystawionej przez wykonawcę faktury VAT , co do całości wykonanych robót dotyczących przedmiotowego ogródka lub kosztorysu powykonawczego, które uprawniałyby biegłego do naliczania podatku VAT. Biegły jednocześnie podkreślił, że bez podatku VAT są uwzględnione tylko roboty budowlane. Materiały wykorzystane przy pracach taki podatek zawierają., gdyż były zakupione w cenach brutto.

Nadto biegły wyjaśnił, że każdy element budowlany ma swoją żywotność, dlatego też pomniejszył wartość wykonanych robót o stopień zużycia stosując powszechny w budownictwie stopień zużycia oparty na wzorze R.. Zastosował ceny, które są uśrednieniem cen jednostkowych obowiązujących w obowiązujących katalogach cen i bazy cen , którą posiadał z innych źródeł. Zastosowane ceny są cenami obowiązującymi w chwili sporządzania opinii tj. 12.02.2019r. wg cen katalogowych na 2018r., gdyż ceny katalogowe za 2019r. nie zostały jeszcze opublikowane.

Biegły przyjął do wyceny wartości wykonanych robót przez powodów dotyczących ogródka wg stanu z daty wydania lokalu pozwanemu i aktualnych cen.

Biegły sporządził opinię w rezultacie w trzech wariantach.

1. Opinia podstawowa , gdzie uwzględnił wszystkie roboty wskazane przez powodów związane wg nich z budową ogródka (opinia k. 346 – 347) na kwotę 37.840zł (k. 351).
2. Uzupełniająca opinia I wariant , w którym biegły uwzględnił wartość robót dotyczących tylko utwardzenia robót na kwotę 13.600zł – opinia k. 399- 400 , zeznania biegłego k. 434 00.20.38
3. Uzupełniająca opinia II wariant , w którym biegły określił wartość robót niezbędnych do wykonania ogródka z punktu widzenia funkcjonowania tego obiektu na kwotę 29.790zł – opinia k. 401 – 402, zeznania biegłego k. 434 00.28.53.

Sąd uznał, że opinie są sporządzone przez biegłego w sposób logiczny i rzetelny i zgodny z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

Sąd przyjął, że powodowi uzyskali od pozwanego zgodę na wylania wylewki cementowo betonowej i pokrycie jej docelowo płytą klinkierową na terenie ogródka przed lokalem gastronomicznym. Strony w ramach tej zgody nie określiły dokładnego zakresu tych robót. Pozwany miał świadomość, że powodowie prowadzą w najmowanym lokalu działalność gastronomiczną , a więc , zdaniem Sądu, logicznym jest , że wyrazili zgodę na taki sposób wykonania tego ogródka , który pozwalałby na jego funkcjonowanie w ramach prowadzonej przez powodów działalności. Z tych powodów Sąd podzielił stanowisko biegłego i przyjął, że wartość nakładów poczynionych przez powodów na przedmiotowy ogródek wynosi 29.790zł.

Sąd oddalił wniosek pełnomocnika powodów o sporządzenie opinii uzupełniającej przez biegłego polegającej na uaktualnieniu cen wykonanych prac, gdyż opinia została sporządzona w lutym 2019r. ,i w tym samym roku Sąd wyrokuje w niniejszej sprawie , a więc zaledwie kilka miesięcy po jej sporządzeniu.

Sąd oddalił wniosek dowodowy strony powodowej o przesłuchanie, w charakterze świadka A. K. (4) na okoliczność poczynionych przez powodów nakładów na przedmiotowy lokal, jako spóźniony i zbędny dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Sąd oddalił także wniosek powodów o przeprowadzenie oględzin przedmiotowego lokalu, jako nieprzydatny do rozstrzygnięcia sprawy, gdyż od momentu wydania lokalu przez powodów upłynęło kilka lat i w lokalu tym po jego wydaniu były dokonywane nakłady, naprawy przez innych na najemców.

Sąd nie dał wiary powodom, że na wszystkie wykonane przez nich prace w wynajmowanym budynku posiadali zgodę pozwanego jako sprzecznym z pozostałym zebranych w sprawie materiale dowodowym.

Sąd zważył co następuje:

Bezspornym jest, iż strony łączyła umowa najmu lokalu użytkowego w rozumieniu art. 659§1kc.

Przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

Zgodnie z art. 662 §2 kc drobne nakłady połączone ze zwykłym używaniem rzeczy obciążają najemcę.

Obowiązek dokonywania przez najemcę drobnych napraw oznacza, że ma on obowiązek czynić nie tylko niezbędne drobne nakłady na rzecz, ale ponosić na nią także wydatki. Te drobne nakłady i wydatki najemcy przeznaczone na naprawy najętej rzeczy nie podlegają zwrotowi.

W myśl art. 681kc do drobnych nakładów, które obciążają najemcę lokalu, należą w szczególności: drobne naprawy podłóg, drzwi i okien, malowanie ścian, podłóg oraz wewnętrznej strony drzwi wejściowych, jak również drobne naprawy instalacji i urządzeń technicznych, zapewniających korzystanie ze światła, ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody.

Drobne nakłady obciążające najemcę zdefiniowane w tym przepisie zostały w postaci wyliczenia elementów lokalu i jego wyposażenia albo prac, za które odpowiada najemca, z tym że wyliczenie to jest przykładowe, natomiast w art. 6b ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r.

o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego umieszczono zamknięty katalog podobnych elementów lub prac. Naprawy drobne nie mogą prowadzić do zmian rzeczy.

Powodowie dokonywali malowania pomieszczeń, naprawy listew, ale w ocenie Sądu, są to naprawy drobne w rozumieniu w/w przepisów i jako takie nie podlegają zwrotowi.

Bezspornym jest, iż strony w umowie zastrzegły, że ewentualne planowane przez najemcę adaptacje budowlane czy przebudowa pomieszczenia muszą być każdorazowo uzgadniane z wynajmującym i wymagają zgody pisemnej. Bezspornym jest, iż pozwany wyraził zgodę na wylania wylewki cementowo betonowej i pokrycie jej docelowo płytą klinkierową na terenie ogródka przed lokalem gastronomicznym.

Powodowie, wbrew ciężącym na nim obowiązku wynikającym z art. 6 kc, nie udowodnili, iż uzyskali zgodę pozwanego na dokonywanie innych prac adaptacyjnych w przedmiotowym lokalu. Prace te zatem wykonali na własne ryzyko.

Art.676. kc stanowi 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. Brzmienie art. 676 k.c. wskazuje, że przedmiotem roszczenia są nie koszty ulepszeń, lecz ich wartość w chwili zwrotu przez najemcę. W każdym razie, żeby można było mówić o ulepszeniu, dokonane przez najemcę nakłady muszą zwiększać wartość rzeczy w chwili jej zwrotu.(wyrok SN z 5.02.1998, III CKN 367/9, LEX nr 1500937). Ulepszeniami rzeczy są więc dokonane na nią przez najemcę nakłady, które w chwili wydania rzeczy wynajmującemu zwiększają jej wartość lub użyteczność, z tym że nie chodzi tu ani o drobne nakłady połączone ze zwykłym używaniem rzeczy (art. 662 § 2 k.c.), ani o nakłady konieczne czy inne nakłady, które obciążają wynajmującego (art. 662 § 1 i 663 k.c.- III CKN 271/98, wyrok SN, 1999-06-30, LEX nr 1212986).

Pismem z dnia 25.02.2015r. pozwany zażądał od pozwanych usunięcia ulepszeń oraz przywrócenia w lokalu stanu pierwotnego.

Pozwany skorzystał więc z uprawnienia jakie przysługuje mu na podstawie wskazanego przepisu.

Strony nie określiły w umowie sposobu rozliczenia nakładów dokonanych przez najemcę / bezsporne/.

Wprawdzie pozwany zażądał usunięcia ulepszeń i przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego, ale w ocenie sądu, demontaż kostki i uzbrojenia terenu z tym związanego, nie mógł być wykonany przez powodów z uwagi na sprzeczne gospodarcze przeznaczenie tych ulepszeń.

Z tego powodu Sąd uznał, że pozwany powinien zwrócić powodom wartość nakładów w postaci wykonania kostki na terenie ogródka przylegającego do wynajmowanego lokalu.

Wartość tego ulepszenia, z chwili wydania lokalu i wg aktualnych cen wynosi 29.790zł.

Bezspornym jest, iż powodowie złożyli oświadczenie, że nakłady wraz z lokalem przekazują pozwanemu (pismo z 6.11.2013r.), ale takie oświadczenie złożyli w sytuacji istniejącego między stronami sporu. Ponadto pozwany nie złożył oświadczenia, że przyjmuje te nakłady, co więcej zażądał przywrócenia stanu pierwotnego lokalu. Sąd uznał zatem, że to oświadczenie stanowi jedynie wydanie pozwanemu lokalu wraz z nakładami, nie zaś tak jak tego chce pozwany umowę darowizny tych nakładów w rozumieniu art. 888 kc.

Skoro wierzytelność, tak jak w niniejszej sprawie, z tytułu zwrotu nakładów ulepszających nieruchomość nie posiada oznaczonego w drodze czynności prawnej lub przez przepis prawa terminu spełnienia świadczenia, to zgodnie z normą art. 498 k.c. staje się wymagalna dopiero po upływie terminu określonego zgodnie z art. 455 k.c (I ACa 736/16, wyrok s.apel.,2017-01-25 w Szczecinie, LEX nr 2287455).

Powodowie wezwali pozwanego do zapłaty 215.288,14zł z tytułu rozliczenia nakładów określając 7 dniowy termin zapłaty. Pozwany otrzymał to wezwanie 8 października 2013r.(k. 28).

Wymagalność roszczenia nastąpiła więc z dniem 15 października 2013r.

W niniejszej sprawie powodowie żądają odsetek za opóźnienie od dnia 21 lutego 2015r.

Sąd zasądził więc odsetki za opóźnienie zgodnie z żądaniem powodów (art. 321 kpc).

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 100 kpc w zw. z art. 108 § 1 kpc, gdyż powodowie, w odniesieniu do pierwotnego żądania, wygrali proces w niewielkim procencie.

Na koszty postępowania złożyły się opłata sądowa od pozwu 59.800zł, zwrot kosztów przejazdu i utraconych zarobków świadków : 371,40zł – k. 242a, wynagrodzenia biegłego 3.235,17zł (2.330,63zł + 181,42zł – k. 371, 275,20zł – k. 406, 447,92zł – k. 441), wynagrodzenie pełnomocników 7200zł § 2 pkt.6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22.10.2015r.w sprawie opłat za czynności adwokackie(Dz. U. z dnia 5 listopada 2015 r. wg stawek obowiązujących w chwili wniesienia powództwa), 17zł opłaty od pełnomocnictwa.

Powodowie byli zwolnieni od opłaty sądowej w wysokości 59.800zł – postanowienie k. 78 i od zaliczki na poczet opinii biegłego w kwocie 1000zł – postanowienie k. 333.

Sąd na podstawie art. 113 § 1 ustawy z dn. 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. nr 167 poz. 1398) nakazał pobrać od powodów na rzecz Skarbu Państwa kwotę 2.606,57zł tytułem wydatków poniesionych przez Skarb Państwa w niniejszej sprawie(wynagrodzenie biegłego, po odliczeniu 1000zł, z których to wydatków powodowie byli zwolnieni i zwrot kosztów podróży świadków) .

Mając powyższe na uwadze Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.