

**Sygn. akt VI GC 1266/17**

# WYROK WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 października 2020 roku

Sąd Rejonowy w Rybniku VI Wydział Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Witold Zawisza

Protokolant: stażysta Aleksandra Chmielewska

po rozpoznaniu w dniu 28 października 2020 roku w Rybniku

na rozprawie

sprawy z powództwa (...)

przeciwko (...)sp. k. w G.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanej (...) sp. k. w G. na rzecz powódki (...) kwotę 51.172,55 zł (pięćdziesiąt jeden tysięcy sto siedemdziesiąt dwa złote 55/100) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 3 kwietnia 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty liczonymi od kwoty 44.807,78 zł (czterdzieści cztery tysiące osiemset siedem złotych 78/100);
2. oddala powództwo w pozostałym zakresie;
3. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 7.517,08 zł (siedem tysięcy pięćset siedemnaście 08/100) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sędzia

**Sygn. akt VI GC 1266/17**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 18.01.2017 roku złożonym do Sądu Rejonowego w G. powódka (...) wniosła o zasądzenie od pozwanej „(...)” sp. k. z siedzibą w G. kwoty 53.115,96 zł z odsetkami za opóźnienie liczonymi od kwoty 44.807,87 zł od dnia 03.04.2015 roku do dnia zapłaty oraz o zwrot kosztów procesu. W uzasadnieniu wskazała, że 16.12.2008 roku zawarła z P. S. prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą (...) umowę najmu lokalu użytkowego położonego w G. przy ul. (...). Od dnia 01.06.2009 roku w świetle aneksu do umowy najmu nastąpiła zmiana najemcy na „(...)” sp. k.. Obecnie najemczynie prowadzi działalność pod nazwą „(...)” sp. k. Pozwana nie realizowała ciężących na niej obowiązków związanych z najmem lokalu użytkowego oraz nie regulowała terminowo czynszu oraz bieżących i zaległych opłat. Na dzień 02.04.2015 roku zadłużenie obejmowało kwotę 53.115,96 zł, w tym 44.807,87 zł tytułem należności głównej za okres od 01.10.2012 roku do 03.10.2014 roku i 6.364,77 zł skapitalizowanych odsetek ustawowych zwłokę. Wystosowane przez powódkę wezwanie do zapłaty z 29.12.2014 roku nie odniosło skutku. Oprócz tego potrącenie

należności powódki z wartością nakładów poczynionych na lokal przez P. S. tytułem kosztów przebudowy lokalu nie może okazać się zasadne, gdyż według § 8 pkt 1 umowy najmu koszty te nie podlegają zwrotowi. (k. 2-7).

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zwrot kosztów procesu. Zakwestionowała powództwo tylko co do zasady. Przyznała, że strony łączyła umowa najmu lokalu użytkowego, lecz podniosła, że wiarygodność dochodzona przez powódkę uległa umorzeniu na skutek oświadczenia o potrąceniu z dnia 16.10.2014 roku. Potrącenie było zasadne, ponieważ sporny zapis § 8 pkt 1 umowy najmu dotyczył „remontu” i „adaptacji”, a więc tylko te koszty w myśl nie podlegały zwrotowi. O ile bezspornym jest, że koszty remontu i adaptacji nie podlegają zwrotowi, to brak jest analogicznego zapisu dotyczącego kosztów przebudowy. Zdaniem pozwanej nakłady poczynione przez nią stanowiły właśnie „przebudowę” i dlatego nie podlegają wyłączeniu z rozliczeń stron przez regulację § 8 pkt 1 umowy najmu. Ponadto pozwana podniosła zarzut przedawnienia roszczenia, co do części faktur. (k. 63-69).

Postanowieniem z 18.05.2017 roku Sąd Okręgowy w G. na podstawie art. 49 k.p.c. wyłączył Sędziów Sądu Rejonowego w G. od rozpoznania niniejszej sprawy, a następnie postanowieniem z dnia 06.09.2017 roku uzupełnił w/w postanowienie poprzez wyznaczenie do rozpoznania w/w sprawy Sąd Rejonowy w R. (k.155-156).

W odpowiedzi na sprzeciw powódka zakwestionowała stanowisko pozwanej podnosząc, że pojęcie „adaptacji lokalu” z § 8 pkt 1 umowy najmu mieści w sobie pojęcie jego „przebudowy”. Nadto przy nakładach z umownych najmu nie znajduje zastosowania instytucja bezpodstawnego wzbogacenia. Bieg terminu przedawnienia roszczenia został przerwany wnioskiem o zawezwanie do próby ugodowej z 30.12.2015 roku. Niezależnie od tego przerwa biegu przedawnienia nastąpiła wskutek niewłaściwego uznania powództwa przez pozwaną dokonanego w oświadczeniu o potrąceniu z dnia 16.10.2014 roku. (k.161-163).

W piśmie procesowym z dnia 02.02.2018 r. pozwana oprócz podtrzymania dotychczasowego stanowiska w przedmiocie wykładni § 8 pkt 1 umowy najmu zakwestionowała, aby dokonanie potrącenia przerywało bieg terminu przedawnienia roszczeń. (k.173-176).

W piśmie procesowym z dnia 13.02.2020 r. powódka wskazała, że na kwotę dochodzoną pozwem składają się: 44.807,78 zł tytułem należności głównej za okres od 01.10.2012 roku do 03.10.2014 roku, 6364,77 zł tytułem skapitalizowanych odsetek ustawowych za okres od 01.10.2012 roku do 30.09.2014 roku, pozostała kwota 1943,41 zł obejmuje skapitalizowane odsetki ustawowe za okres od 01.10.2014 roku do 28.02.2015 roku liczone od kwoty 44.807,78 zł. Podała też, że na skutek omyłki rachunkowej błędnie wyliczono kwotę skapitalizowanych odsetek ustawowych na 1943,41 zł zamiast 1976,45 zł. (k. 297).

W piśmie procesowym z dnia 25.02.2020 r. pozwana podtrzymała dotychczasowe stanowisko procesowe i zakwestionowała prawidłowość wyliczenia odsetek. (k. 307-308)

W piśmie procesowym z dnia 13.08.2020 r. pozwana wskazała na art. 61,71 Prawa budowlanego i § 15, 30, 10 rozporządzenia MPiPS w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (k. 344-345) i opisała nakłady przez nią poczynione, które w jej ocenie mają charakter nakładów koniecznych prawnie.

### **Sąd ustalił, co następuje:**

Świadek P. S. prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą (...) wziął udział w przetargu ustnym nieograniczonym na wysokość stawki czynszu na lokal użytkowy położony w G. przy ul. (...) o powierzchni użytkowej (...)m<sup>(2)</sup>, powierzchni piwnic (...) m<sup>(2)</sup>. Przed zgłoszeniem się do przetargu istniała możliwość zapoznania się ze stanem lokalu 05.12.2008 roku. W ogólnych warunkach przetargu wskazano, że „ prace remontowe i modernizacyjne związane z przygotowaniem lokalu do użytkowania najemca wykonuje we własnym zakresie i na własny koszt zgodnie z umową najmu”.

**Dowód:** dokumenty przetargowe (k. 263-264), zeznania świadka P. S. (k.243v-244)

Wcześniej w lokalu użytkowym znajdowała się hurtownia materiałów oświetleniowych.

**Dowód:** fakty niesporne

W wyniku przetargu w dniu 16.12.2008 roku powódka zawarła ze świadkiem P. S. umowę najmu lokalu użytkowego położonego w G. przy ul. (...). Najemca zobowiązał się wykorzystywać lokal na prowadzenie biura dla działalności prawniczej (§ 3 pkt 1 umowy). Ponadto zobowiązał się uiszczać miesięcznie czynsz z tytułu używania lokalu za (...)m<sup>(2)</sup> – 5407,25 zł, za (...)m<sup>(2)</sup> – 41,26 zł, czyli łącznie wraz z podatkiem VAT kwotę 6.647,18 zł (§ 4 pkt 1 umowy). Obok czynszu najemca był zobowiązany do ponoszenia opłat za wodę, kanalizację i wywóz nieczystości wg załącznika nr 1 do umowy (§ 4 pkt 3 umowy). Za nieterminowe uiszczanie czynszu i opłat miały być naliczane odsetki w wysokości stawowej (§ 4 pkt 8 umowy).

Jednocześnie w § 8 pkt 1 umowy strony postanowiły, że

„Koszty remontu i adaptacji obciążają Najemcę lokalu i nie podlegają zwrotowi”.

Zaś w § 13 pkt 1, iż wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

**Dowód:** fakty niesporne potwierdzone umową najmu lokalu użytkowego (k. 20-22),

Lokal też został przekazany pozwanej w dniu 16.12.2008 roku. Stan techniczny lokalu był zły. Wcześniej był w nim magazyn hurtowni.

**Dowód:** protokół zdawczo - odbiorczy wraz z protokołem stanu lokalu (k. 123-124, k. 265-270), fakty niesporne potwierdzone zeznaniami świadka P. S. (k.243v-244)

Po zawarciu umowy z dnia 16.12.2008 r. świadek P. S. zawiązał spółkę osobową o nazwie (...) spółka komandytowa w G.. Świadek P. S. stał się komplementariuszem powyższej spółki. Spółka (...) sp. k. w G. - to poprzednik prawny pozwanej.

**Dowód:** fakt niesporny

W dniu 01.09.2009 r. został zawarty Aneks Nr (...) do umowy najmu z dnia 16.12.2008 r. pomiędzy spółką (...)sp. k. w G., a (...). Pomimo formy „aneksu” prawnie została nowa umowa najmu z innym podmiotem niż dotychczasowy. Z uwagi jednak na zastosowaną konstrukcję, treść umowy najmu z dnia 16.12.2008 r. wiązała następcę prawnego poprzedniego najemcy na takich samych zasadach jak z dotychczasowym najemcą.

**Dowód:** fakt niesporny oraz ustalenia w uzasadnieniu do prawomocnego wyroku Sądu Rejonowego w G. z dnia 18.11.2015 r. - akta sprawy (...) tego Sądu oraz Aneks Nr (...) ( k. 23)

W najętym lokalu w okresie od lipca 2009 roku do września 2013 roku spółka (...) sp. k. w G. dokonała następujących inwestycji w lokalu objętym najmem :

- instalacji wody zimnej i ciepłej;
- instalacji kanalizacji (m.in. wykonanie 2 toalet)
- wykonaniu dodatkowych pomieszczeń na gabinety, gdyż pierwotnie lokal składał się z jednego wielkiego pomieszczenia i 2 mniejszych pomieszczeń
- wykończeniu ścian z płyt karton – gips
- umieszczeniu otworów wentylacyjnych nad podłogą

- wymianie stolarki okiennej na PCV
- zmianie wykładzin na kafle, ponieważ podłoga była zagrzybiona
- wykonaniu ocieplenia na zewnątrz i wewnątrz lokalu, ponieważ był zagrzybiony
- wykonaniu całej elektryki
- wprowadzeniu specjalnego obiegu powietrza na podwieszanych sufitach, który osuszał grzyb

**Dowód:** fakt niesporny potwierdzony projektem przebudowy wraz z dokumentacją przebudowy (k. 75-119) oraz zeznaniami świadka P. S. (k.243v-244) i fakturami za wykonanie projektu i demontażu (k.148-151)

Powódka jako wynajmujący nie wniosła zastrzeżeń do projektu przebudowy lokalu użytkowego, wyrażając na niego zgodę. Wydano pozwolenie na w/w nakłady pozwanej.

**Dowód:** pisma pozwanej do (...)i odpowiedzi na nie (k. 271-273) decyzja administracyjna (k.120-122)

Nakłady poczynione przez pozwaną na powyższy lokal miały na celu zmianę przeznaczenia tego lokalu z magazynu na pomieszczenia biurowe kancelarii prawnej.

**Dowód:** fakt bezsporny, zeznania świadka P. S. (k.243v-244)

Dnia 25.06.2009 roku została zawarta ugodą nr (...)na moc której (...)Spółka Komandytowa zobowiązała się spłacić w ratach dług z tytułu zaległości czynszowych wobec (...) w kwocie 19.070,99 zł.

**Dowód:** fakt niesporny, a także ugoda (k.24)

Następnie w dniu 17.11.2009 roku w/w strony zawarły ugodę nr (...) w świetle której spółka (...) sp. k. zobowiązała się spłacić w ratach dług z tytułu zaległości czynszowych wobec (...)w kwocie 44.012,54 zł.

**Dowód:** fakt niesporny, a także ugoda (k.25)

Na skutek wypowiedzenia umowy najmu przez (...) sp k. stosunek najmu zakończył się z dniem 30.09.2014 roku.

Dnia 03.10.2014 roku powódka przejęła lokal od pozwanej. Wyposażenie i stan techniczny lokalu był następujący: podłogi – kafle ceramiczne, okna – PCV, drzwi – 4 sztuki drewniane wewnętrzne i drzwi zewnętrzne PCV, tynk – karton gips, powłoki malarskie – do malowania, instalacja wodno – kanalizacyjna wraz z urządzeniami oraz instalacja elektryczna wraz z osprzętem – do sprawdzenia, brak było instalacji gazowej wraz z urządzeniami i urządzeń grzewczych.

**Dowód:** protokół zdawczo odbiorczy (k.124-125, 192), rozwiązanie umowy najmu za wypowiedzeniem (k.193)

Pismem z dnia 16.10.2014 roku poprzednik prawny pozwanej (...) sp. k. reprezentowana przez komplementariusza świadka P. S. złożyła powódce (...) oświadczenie, w którym podniosła co następuje:

- wskazała, iż suma nakładów dokonanych na lokal przez tę spółkę tytułem kosztów związanych z przebudową i zmianą przeznaczenia lokalu przez najemcę przekroczyła wartość 30 % wartości rynkowej lokalu i wyniosła 372.333,34 zł,

- wezwała (...) do zapłaty kwoty 150.000 zł tytułem zwrotu wartości w/w nakładów,

- uznała, iż na dzień 03.10.2014 r. roszczenie (...) z tytułu należności czynszowych wraz z kapitalizowanymi odsetkami wynosi 51.172,55 zł,

- dokonała potrącenia w/w należności czynszowych w kwocie 51.172,55, zł z w/w należnościami z tytułu nakładów na lokal w kwocie 150.000,00 zł do wysokości wierzytelności o wartości mniejszej,

- wezwała powódkę do zapłaty pozostałej po potrąceniu kwoty 98.827,45 zł.

W dniu 17.10. 2014 roku pismo z w/w oświadczeniami doręczono powódce (...).

**Dowód:** pismo z dnia 16.10.2014 r. wraz z elektronicznym potwierdzeniem doręczenia (k.74)

Na skutek zmian w składzie wspólników spółki (...) sp k., w tym m.in. odejściem ze spółki świadka P. S., pozwana zmieniła nazwę na aktualną nazwą (...) sp. k. z siedzibą w G..

**Dowód:** fakt niesporny

W dniu 10.06.2015 roku powódka skierowała do Sądu Rejonowego w G. pozew przeciwko świadkowi P. S. o zapłatę z tytułu wystawionego przez niego weksla in blanco, który powódka wypełniła na kwotę zadłużenia z umowy najmu w wysokości 53.115,96 zł. Sprawa została zarejestrowana pod sygn. akt (...). Wyrokiem z dnia 18.11.2015 roku Sąd Rejonowy w G. oddalił to powództwo.

W motywach uzasadnienia Sąd ten wskazał, m.in., iż na skutek ugody z dnia 25.06.2009 r. doszło do przejścia w trybie art. 519 kc przez (...) sp. k. należności czynszowych powstałych w trakcie prowadzenia jednoosobowej działalności gospodarczej przez świadka P. S., zaś pozostałe należności czynszowe jakie później powstały obciążały już wyłącznie spółkę komandytową, za której zobowiązania na podstawie wekslowej świadek P. S. już nie odpowiadał. Wyrokiem z dnia 08.07.2016 r. w sprawie o sygn. akt (...) Sąd Okręgowy w G. oddalił apelację (...) - w całości podzielając argumentację i ocenę prawną Sądu Rejonowego w G..

**Dowód:** wyrok SR w G.(k. 120) i wyrok SO w G.(k. 170)

W dniu 30.12.2015 roku powódka skierowała do Sądu Rejonowego w G. wniosek o zawiązanie pozwanej (...) sp. k. z siedzibą w G. do próby ugodowej o zapłatę 53.115,96 zł wraz z ustawowymi odsetkami od 44.807,87 zł od dnia 03.04.2015 roku do dnia zapłaty. Sprawa została zarejestrowana pod sygn. (...). Do zawarcia ugody nie doszło.

**Dowód:** akta SR w G. (...), w szczególności wniosek o zawiązanie do próby ugodowej (k. 2-4), protokół z posiedzenia z 12 .09. 2016 roku (k.52)

Na dzień wniesienia pozwu należność główna pozwanej wobec powódki wynosi 44.807,87 zł. Skapitalizowane odsetki ustawowe na dzień 16.10.2014 r. wyniosły 6.364,77 zł.

Łącznie z należnością główną to 51.172,55 zł.

**Dowód** : fakt niesporny potwierdzony fakturami za najem / k. 26-52/ i oświadczeniem o potrąceniu z dnia 16.10.2014r.

### **Powyższy stan faktyczny**

Sąd Rejonowy ustalił na podstawie powołanych wyżej dowodów z dokumentów oraz zeznań świadka P. S.. Sąd oparł się w całości na dowodach z dokumentów przedłożonych przez pozwaną oraz zeznaniach w/w świadka , które korespondowały ze sobą i oddawały pełny obraz łączącego strony stosunku prawnego i jego wykonania, a także rodzaju prac poczynionych przez pozwaną. W szczególności Sąd Rejonowy dał wiarę zeznaniom **świadka P. S.** na okoliczność zakresu i rodzaju prac związanych z przebudową lokalu będącego przedmiotem najmu i stanu lokalu przed przebudową. Świadek ten logicznie i rzeczowo opisał cały przebieg procesu inwestycyjnego jaki pozwana czyniła na lokalu objętym najmem. Co ważne, sam zakres prac i ich wycena nie był kwestionowany przez powódkę.

Sąd Rejonowy oddalił dowód z zeznań **świadka A. L.** jako nieprzydatny dla rozstrzygnięcia i zmierzający do przedłużenia postępowania, ponieważ okoliczności na które miał zeznawać zostały dostatecznie wyjaśnione przez świadka P. S., a jak wyżej wskazano, te zeznania znalazły w pełni odzwierciedlenie w dowodach z dokumentów, które nie były kwestionowane przez stronę powodową.

Sąd Rejonowy oddalił wnioski dowodowe pozwanej o dopuszczenie dowodu z opinii biegłych z zakresu :

budownictwa - dowód z tego biegłego pozwana zgłosiła w sprzeciwie / k. 66/ na okoliczność cyt: „ czy prace wykonane przez poznaną w lokalu przy ul. (...) stanowią przebudowę lokalu i w jakiej części”. Dowód ten podlegał oddaleniu z uwagi na jego zbędność, gdyż powódka nie kwestionowała faktu dokonania przebudowy przez poznaną w lokalu przy ul. (...), tylko podnosiła, iż nakład ten nie podlega zwrotowi z mocy uregulowań § 8 pkt 1 umowy. Po drugie w/w teza dowodowa zmierzała do wykładni przepisów prawa budowlanego tj. jakie nakłady stanowią przebudowę - co ma drugorzędne znaczenie w sprawie. Przedmiotem sporu było ustalenie czy dokonana przez poznaną nakłady są wyłączone przez § 8 pkt 1 umowy najmu. To zaś stanowi wykładnię, której dokonuje Sąd, a nie biegły. Co istotne, kluczowe znaczenia dla oceny charakteru prawnego „przebudowy” ma zakwalifikowanie tej formy nakładu do postaci nakładu jaką posługuje się prawo cywilne dla oceny prawej wszystkich nakładów czynionych na rzecz cudzą - tj. podziału na nakłady : konieczne, użyteczne i zbytekowne. Taka klasyfikacja to też wykładnia a więc znów wyłączenie uprawnień Sądu.

wyceny nieruchomości ( rzeczoznawcy majątkowego) - dowód z tego biegłego pozwana zgłosiła w sprzeciwie (k. 65) na okoliczność wartości nakładów poniesionych przez poznaną w związku z przebudową lokalu będącego przedmiotem najmu tego o ile te nakłady podniosły wartość lokalu , jaką część poniesionych przez poznaną nakładów na lokal stanowiły koszty z przebudową. Powód ten podlegał oddaleniu z uwagi na fakt, iż Sąd Rejonowy uznał, że koszty przebudowy wyczerpują dyspozycję § 8 pkt 1 umowy stron, a więc nie podlegają rozliczeniu ( o czym poniżej). W tej sytuacji przeprowadzenie takiego dowodu było zbędne i narażało strony na niepotrzebne koszty.

### ***Sąd zważył, co następuje:***

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w przeważającej części.

#### Bezsporne było:

- zawarcie przez strony umowy najmu lokalu użytkowego przy ul. (...) w G., aneksem z dnia 01.06.2009 r., ale na warunkach z umowy najmu z dnia 16.12.2008 r. ( ustalenia Sądu Rejonowego wG.),
- legitymacja bierna pozwanej, w zakresie całej należności czynszowej dochodzonej pozwem, tj. tak w zakresie należności powstałych w okresie prowadzenia jednoosobowej działalności gospodarczej przez świadka P. S., jak i powstałej już w okresie kiedy najemcą była pozwana, a wcześniej jej poprzednik prawny ( ustalenia Sądu Rejonowego wG.),
- fakt dokonania przez poznaną nakładów na lokal objęty najmem i przyczyna dokonania tych nakładów tj. zmiana przeznaczenia lokalu z magazynu na pomieszczenia biurowe kancelarii prawnej,
- wysokość należności czynszowej dochodzonej pozwem, z tym wyjątkiem, że w piśmie z dnia 25.02.2020 r. pozwana zakwestionowała prawidłowość wyliczenia skapitalizowanych odsetek ustawowych za opóźnienie (k. 307-308) w zakresie w jakim Sąd zobowiązał powódkę do wyjaśnień w tym względzie na terminie rozprawy w dniu 05.02.2020 r. (k. 287). Kwestię prawidłowości wyliczeń odsetek ustawowych uwzględniono w pkt 2 wyroku.

#### Sporne było:

- przedawnienie roszczeń powódki,
- kwestia wyłączenia z rozliczenia wierzytelności pozwanej przez § 8 pkt 1 umowy najmu z dnia 16.12.2008 r. , a tym samym, czy skutecznie zgłoszono ją do potrącenia pismem z dnia 16.10.2014 r. To ostanie stanowiło oś sporu w sprawie.

### ***ODNOŚNIE***

### **kwestii przedawnienia roszczeń powódki**

Termin przedawnienia roszczenia dochodzonego przez powódkę określa art. 118 k.c., który dla roszczeń o świadczenia okresowe przewiduje termin trzyletni. Wypada zauważyć, iż nie mógł znaleźć zastosowania w tej sprawie art. 677 k.c., który dotyczy **nadpłaconego czynszu**, nie zaś opłat i czynszu bieżącego. Na podstawie art. 123 § 1 pkt 2 k.c. bieg przedawnienia przerywa się przez uznanie roszczenia przez osobę, przeciwko której roszczenie przysługuje.

### **Przenosząc powyższe**

na grunt niniejszej sprawy należy wskazać, iż najdawniej wymagalne faktury kwestionowane przez pozwaną w sprzeciwie to faktura z dnia 10.10.2012 roku wystawiona na kwotę 6.902,73 zł wymagalna z dniem 31.10.2012 roku i faktura z dnia 15.01.2013 roku wystawiona na kwotę 6.902,73 zł wymagalna z dniem 01.02.2013 roku. Wobec tego przedawnienie tych faktur następowałoby odpowiednio 31.10.2015 roku i 01.02.2016 roku.

W niniejszej sprawie bieg przedawnienia został przerwany na skutek uznania powództwa przez komplementariusza reprezentującego pozwaną w oświadczeniu o potrąceniu wierzytelności wzajemnej do kwoty 51.172,55 zł w piśmie z dnia 16.10.2014 r. Treść pisma z dnia 16.10.2014 r. stanowi przykład tego jak pod względem formalnym powinno wyglądać złożenie oświadczenia o potrąceniu w rozumieniu art. 498 kc. Zwłaszcza bardzo dokładnie została w nim opisana należność powódki, którą pozwana zgłaszała do potrącenia. Zgodnie z wyraźnym oświadczeniem najemcy, na dzień 30.10.2014 roku posiadała ona zaległości czynszowe wraz ze skapitalizowanymi odsetkami wobec (...) na kwotę 51.172,55 zł. W ocenie Sądu Rejonowego nie można mieć tu wątpliwości o jaką należność powódki chodzi, a także nie sposób mieć wątpliwości że jej powołanie w oświadczeniu zmierzało do uzyskania skutku prawnego w postaci wzajemnego umorzenia potrącanych wierzytelności. Oświadczenie to dotarło do powódki w dniu 17.10.2014 roku, zatem od tej chwili nastąpiło przerwanie biegu przedawnienia wszelkich zobowiązań czynszowych pozwanej i od tego momentu zaczął termin przedawnienia biec na nowo. Z tego względu dla żadnej z kwestionowanych przez pozwaną faktur najmu nie upłynął trzyletni termin przedawnienia.

Nadto następne przerwanie biegu przedawnienia nastąpiło już też na podstawie zawezwania do próby ugodowej jako czynności przedsięwziętej w celu dochodzenia roszczenia na podstawie art. 123 § 1 pkt 1 k.c. w sprawie o sygn. akt (...) Sądu Rejonowego w G..

### **ODNOŚNIE**

### **kwestii wyłączenia z rozliczenia wierzytelności pozwanej przez § 8 pkt 1 umowy najmu**

W tej kwestii spornej rozważania wymagają 2 zasadnicze problemy:

a) **CHARAKTER prawny poczynionych przez pozwaną nakładów** - tj. do jakiej kategorii prawnej z zakresu prawa cywilnego (a nie budowlanego) zaliczają się nakłady poczynione przez pozwaną, a określane przez nią zbiorczo „przebudową” tj. czy są to: nakłady konieczne, użyteczne, czy zbytkowne i jakie zasady przewidziane w przepisach KC znajdują tu zastosowanie

b) **UMOWNOŚĆ wyłączenia nakładów z rozliczenia stron** - tj. czy i które z tak ustalonych nakładów koniecznych, użytecznych czy zbytkownych wyłącza § 8 pkt 1 umowy najmu, z obowiązku powódki rozliczenia tych nakładów z pozwaną.

#### a) **CHARAKTER**

#### **prawny poczynionych przez pozwaną nakładów**

Generalnie rozróżniamy

a) nakłady konieczne

b) nakłady użyteczne

c) nakłady zbytkowne

Choć KC stale się posługuje pojęciem rozliczania nakładów nigdzie ich nie definiuje. Także dorobek polskiej doktryny i orzecznictwa w zakresie zdefiniowania tych pojęć jest bardzo skromny. Brak jest w nim precyzyjnego zdefiniowania kryteriów pozwalających na jednoznaczne rozróżnienie tych form nakładów.

W ocenie orzekającego w sprawie Sądu Rejonowego ocena z jakiego rodzaju nakładem mamy do czynienia może być dokonana w oparciu o 4 zasadnicze kryteria oceny „stosunku do rzeczy”:

- albo nakład jest konieczny (przymusowy) albo nie -konieczny (dobrowolny)
- albo nakład jest rynkowy albo nie-rynkowy,
- albo nakład jest ingerencją w substancję rzeczy, albo nie-ingeruje w substancję rzeczy
- albo nakład ingerujący w substancję rzeczy ją zmienia, albo nie - zmienia.

Stosując w/w kryteria w różnych układach w prosty sposób można ustalić stosunek czynności do rzeczy - a tym samym rodzaj nakładu tj. czy jest on konieczny, użyteczny, czy zbytkowny.

W ocenie Sądu Rejonowego w/w kryteria oceny wydają się być są najbardziej obiektywne i precyzyjne. Inne kryteria zdają się być nieostre i często subiektywne. Kryterium „zwiększenia wartości rzeczy” przez nakład może być równie prawdziwe dla nakładów koniecznych (np. remont mieszkania z pewnością podnosi jego cenę rynkową) jak i dla nakładów użytecznych (np. przebudowa związana ze zwiększeniem powierzchni oszklenia budynku z pewnością też tą cenę podniesie), ale też i dla nakładów zbytkownych. Także kryterium „zwiększenia użyteczności rzeczy” jest nieostre i wysoce subiektywne, gdyż istnieją przypadki w praktyce, gdzie nakład, który dla jednego stanowi zwiększenie użyteczności rzeczy, a innemu będzie wręcz przeszkadzał.

### ***NAKLADY KONIECZNE w ogólności***

Zgodnie z powszechni poglądami to takie, których istotą jest utrzymanie rzeczy w stanie zdatnym do normalnego użytku zgodnie z jej społeczno gospodarczym przeznaczeniem.

W ocenie Sądu Rejonowego ta definicja nie jest precyzyjna, bowiem nie określa czytelnego kryterium według którego można sklasyfikować stosunek czynności do rzeczy.

Wydaje się, iż bardziej precyzyjne jest zdefiniowanie nakładów koniecznych jako:

szeregu czynności, których przedmiotem jest rzecz, a których wspólną cechą jest swoisty przymus (tzw. konieczność) ich dokonania, przy czym przymus ten może mieć charakter:

**a) konieczności faktycznej** - chodzi o czynności, których celem jest utrzymanie substancji rzeczy (lokalu) w stanie nie pogorszonym w stosunku do stanu z chwili przejęcia przez najemcę aż do jej zwrotu tj. takich czynności które prowadzą do :

- zachowania substancji rzeczy (lokalu) w stanie jak z chwili przejęcia (to tzw. czynności zachowawcze)

- odtworzenia stanu substancji rzeczy (lokalu) do tego stanu jak z chwili przejęcia (jakościowo, ilościowo, i użytkowo), jeżeli pomimo czynności zachowawczych stan rzeczy uległ pogorszeniu np. wskutek zużycia (to tzw. czynności odtworzeniowe)



**b) konieczności prawnej** - chodzi czynności, których celem jest realizacja prawnych obowiązków (podatkowych albo budowlanych) związanych z rzeczą (lokałem) .

Dla zaistnienia nakładu jako **koniecznego faktycznie** muszą zaistnieć trzy zasadnicze cechy (łącznie)

1. cecha rodzaju czynności charakterystycznej dla nakładu koniecznego faktycznie
2. cecha rynkowości nakładu
3. cecha konieczności faktycznej

Dla zaistnienia nakładu jako **koniecznego prawnie** muszą zaistnieć dwie zasadnicze cechy (łącznie):

1. cecha rynkowości nakładu
2. cecha konieczności prawnej

### **NAKLADY KONIECZNE - FAKTYCZNIE**

#### **1.Cecha rodzaju czynności charakterystycznej dla nakładu koniecznego faktycznie**

Już na wstępie z w/w definicji nakładów koniecznych faktycznie można zauważyć, iż nakłady zaliczane do koniecznych faktycznie dzielą się na dwa zasadnicze rodzaje :

zachowawcze i odtworzeniowe.

##### **a) nakłady konieczne faktycznie „zachowawcze”**

czyli nakłady „nie - ingerujące” w żaden sposób w substancję rzeczy

Ten rodzaj nakładów służy „zachowaniu substancji rzeczy” , a więc zapobiegnięciu ich degradacji i nie jest nie jest bezpośrednio skierowany w jej substancję. Do nich zaliczamy: koszty ogrzewania pomieszczeń, a więc zapobieganiu tym samym ich degradacji w zimie , prace konserwacyjne tj. takich, które zapobiegających innej degradacji np. konserwacja podłóg, zapobiega ich przyspieszonemu niszczeniu.

Nakłady konieczne zachowawcze co do zasady obciążają najemcę

##### **b) nakłady konieczne faktycznie „ odtworzeniowe”**

czyli nakłady „ingerujące” w substancję rzeczy , ale jej „nie –zmieniające”

Ten rodzaj nakładów służy „odtworzeniu substancji rzeczy” a więc siłą rzeczy jest skierowany w ingerencję w tę substancję. Co istotne ingerencja ta polega na zastąpieniu „starego” składnika substancji rzeczy takim samym składnikiem ale „nowym” , Nie jest przy tym wymagane by składnik ten był identyczny pod każdym względem co „stary. Do nich zaliczmy:

- **roboty remontowe**, tj. tych czynności które służą odtworzeniu stanu pierwotnego. Trafną definicją jest tu art. 3 pkt 8 prawa budowlanego o treści: remont - należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym. W ramach robót remontowych możemy wyróżnić prace wyburzeniowe (lub demontażowe) i same prace odtwórcze (lub montażowe) - obie kategorie prac podlegają rozliczeniu - bo tylko tak możliwe jest „odtworzenie” stanu poprzedniego,

- **prace naprawcze** tj. takie, które mają już w sobie element odtworzenia stanu poprzedniego, ale jeszcze nie robót remontowych. Tę kategorię wypełniają w szczególności czynności z zakresu tzw. „nakładów drobnych” z art. 662 § 2 kc i 681 kc .

## **2. Cecha rynkowości**

Drugim istotnym elementem wspólnym nakładów koniecznych (i to głównie odtworzeniowych) jest tzw. cecha rynkowości, której brak powoduje, że czynność zwyczajowo zaliczana do takich nakładów zaliczona nie zostanie. Chodzi o to by koszty nakładów mieściły się w średnich rynkowych stawkach.

## **3. Cecha konieczności faktycznej**

Trzecią cechą wszystkich nakładów koniecznych faktycznie jest cecha konieczności faktycznej. Jej brak powoduje że czynność zwyczajowo zaliczana do koniecznych do takich zaliczona nie będzie. Chodzi o to aby nakład ten był obiektywnie potrzebny. W grę wchodzi głównie przypadki gdy konieczność jest skutkiem normalnego zużycia. Problem w tym, iż nie sposób ustalić tu uniwersalnego obiektywnego kryterium oceny, bowiem krzyżują się tu z jednej strony wiedza fachowa a z drugiej zasada estetyki. Jeżeli chodzi o ocenę konieczności z punktu widzenia **wiedzy fachowej** znacznie mają takie okoliczności jak:

- upływ czasu i stopień korzystania z urządzeń lub elementów w lokalu
- stopień widocznych uszkodzeń lub ubytków
- zdarzenia losowe przyspieszające zużycie

Jeżeli zaś chodzi o ocenę konieczności z punktu widzenia **zasad estetyki**, to ma miejsce kiedy nastąpiło pogorszenie estetyki lokalu np. pożółknięcie białych elementów wystroju lokalu.

Nakłady konieczne odtworzeniowe w formie robót remontowych co do zasady obciążają wynajmującego, zaś w formie prace naprawcze co do zasady obciążają najemcę.

## **NAKLADY KONIECZNE - PRAWNIE**

W przeciwieństwie do nakładów koniecznych faktycznie nakłady konieczne prawnie dla swojego istnienia mogą prowadzić do zasadniczej zamiany ilościowej, jakościowej i użytkowej w stosunku stanu sprzed chwili przejścia rzeczy, ale też mogą w ogóle nie ingerować w substancję rzeczy - cecha rodzaju czynności nie jest dla nich istotna. Tylko jeden element decyduje że nakład jest zaliczany do nakładów koniecznych prawnie - to prawny obowiązek ich dokonania, dlatego dla zaistnienia nakładów koniecznych prawnie rodzaj czynności faktycznej nie ma żadnego znaczenia. Powyższy obiektywny „przymus” sprawia, iż nakłady te zaliczamy do koniecznych.

Do nakładów tych zaliczmy najczęściej:

### **a) nakłady konieczne prawnie „podatkowe”**

czyli nakłady „nie - ingerujące” w żaden sposób w substancję rzeczy

Do nakładów tych zaliczmy najczęściej podatki i opłaty lokalne od rzeczy.

### **b) nakłady konieczne prawnie „budowlane”**

czyli nakłady „ingerujące” w substancję rzeczy i ją „zmieniające”

Do nakładów tych zaliczmy najczęściej:

- **obowiązkowy** montaż drzwi przeciwpożarowych o określonej minimalnej normie (...)w niektórych pomieszczeniach z urządzeniami grzewczymi

- obowiązek z przepisów rozporządzenia MSWiA z dnia 07.06.2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów;

- **obowiązkowy** montaż okratowania i osiatkowania okien oraz przeciwwłamaniowych drzwi o określonej minimalnej normie (...) w pomieszczeniach gdzie trzymana jest broń palna

- obowiązek z rozporządzenia MSW z dnia 26.08.2014 r. w sprawie przechowywania, noszenia oraz ewidencjonowania broni i amunicji;

- **obowiązkowy** montaż umywalki i armatury wodnej w pomieszczeniach gdzie wykonuje się działalność leczniczą

- obowiązek z rozporządzenia MZ z dnia 26.03.2019 r. w sprawie szczegółowych wymagań jakim powinny odpowiadać pomieszczenia i urządzenia podmiotu wykonującego działalność leczniczą.

### **1. Cecha rynkowości**

Pierwszym istotnym elementem wspólnym nakładów koniecznych prawnie jest tzw. cecha rynkowości, której brak powoduje, że czynność zwyczajowo zaliczana do takich nakładów, zaliczona nie zostanie. Chodzi o to by koszty nakładów mieściły się w średnich rynkowych stawkach.

### **2. Cecha konieczności prawnej**

Drugim głównym elementem i jak już wskazano na wstępie wyłączną wspólną cechą decydująca o zaliczeniu do nakładu koniecznego prawnie budowlanego, bez względu na rodzaj czynności jakie wywołuje ona do rzeczy – jest właśnie konieczność prawna. Tę cechę należy wykazać przepisami prawa. Kluczowe jest by istniał przepis nakazujący dokonanie tego nakładu. Nie chodzi tu ogólne wytyczne praw budowlanego, co do tego jakie standardy powinien spełniać lokal o określonym przeznaczeniu. Chodzi o przepisy, które w sposób indywidualizowany wskazują co ma być wbudowane i o jakich parametrach minimalnych ( najczęściej według normy (...)).

Nakłady konieczne prawnie budowlane co do zasady obciążają wynajmującego, gdyż nie należą do katalogu nakładów zarezerwowanych dla najemcy ( 681 kc i 662§ 2 kc).

### **NAKLADY UŻYTECZNE w ogólności**

Zgodnie z powszechni poglądami to takie, których istotą jest ulepszenie rzeczy. Podobnie jak definicja nakładów koniecznych ta definicja nie jest również precyzyjna, gdyż również nie określa czytelnego kryterium według którego można sklasyfikować stosunek czynności do rzeczy. Wydaje się, iż bardziej czytelne jest zdefiniowanie jako:

wszystkie te czynności faktyczne których przedmiotem jest rzecz (lokal), a których cechą wspólną jest że ich wyłączną przyczyną jest wola najemcy podyktowana jego indywidualnymi potrzebami, a więc nie będąca wynikiem realizacji faktycznych albo prawnych obowiązków do rzeczy (lokalu), przy czym rozróżniamy:

a) **nakłady użyteczne sensu stricto** - tj. takie, których celem jest zmiana substancji rzeczy (lokalu) w stosunku do stanu z chwili przyjęcia rzeczy,

b) **nakłady użyteczne sensu largo** - tj. takie, które co do zasady służą odtworzeniu substancji rzeczy (lokalu), w stosunku do stanu z chwili przyjęcia (tak jak nakłady konieczne faktycznie odtworzeniowe) ale zabrakło im cechy „konieczności”.

Dla zaistnienia nakładu jako **użytecznego sensu stricto** muszą zaistnieć trzy zasadnicze cechy (łącznie)

1. cecha rodzaju czynności charakterystycznej dla nakładu użytecznego sensu stricto
2. cecha rynkowości nakładu
3. wyłączna wola najemcy (brak cechy konieczności)

Dla zaistnienia nakładu jako **użytecznego sensu largo** muszą zaistnieć dwie zasadnicze cechy (łącznie)

1. cecha rodzaju czynności charakterystycznej dla nakładu koniecznego faktycznie
2. cecha rynkowość cen nakładu
3. cecha woli najemcy (brak cechy konieczności)

### **NAKLADY UŻYTECZNE - SENSU STRICTO**

Ten rodzaj nakładów służy zmianie ilościowej, jakościowej i użytkowej rzeczy, a przy tym wyłączną przyczyną tych zmian są indywidualne potrzeby najemcy (jego subiektywne potrzeby). Wbrew powszechnie obowiązującym poglądom zmiana ta wcale nie zawsze musi być obiektywnym „ulepszeniem rzeczy”. Przykładowo dla K., który prowadzi szkołę języków obcych ulepszeniem rzeczy będzie wydzielenie w lokalu w postaci dużej hali mniejszych pomieszczeń i stworzenia tam klas dla różnych grup zaawansowania w nauce języka. Z kolei dla N., który prowadzi szkołę judo (i dostał już przebudowane po K. pomieszczenia) „ulepszeniem rzeczy” będzie wyburzenie ścianek działowych klas i stworzenie tam sali treningowej. Dla N. zmiany K. i odwrotnie nie będą żadnym ulepszeniem rzeczy. Wydaje się zatem, iż z uwagi na wysoce subiektywny fakt pojmowania pojęcia „ulepszenia rzeczy”, termin ten chociaż ustawowy (zwarto go w art. 676 kc) powinien być traktowany tylko i wyłącznie w kategoriach subiektywnych - a nie jako zobiektywizowane kryterium definiowania nakładów użytecznych Zresztą sens art. 676 kc jest taki, że jeżeli zdaniem wynajmującego nakład jest ulepszeniem rzeczy - to ma prawo nakład zatrzymać w myśl art. 676 kc, a jak nie jest ulepszeniem - to ma prawo żądać aby najemca nakład ten usunął - i jest to jego wyłączna i niezależna decyzja.

#### **1.Cecha rodzaju czynności charakterystycznej dla nakładu użytecznego sensu stricto**

czyli nakłady „ingerujące” w substancję rzeczy i ją „zmieniające”

Do nich zaliczmy przede wszystkim:

- **przebudowę** - lokalu (budynku) czyli te prace, które zasadniczo ingerują w substancję rzeczy i ją zmieniają. Zgodnie z art. 3 pkt 7a) prawa budowlanego przebudowa - należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji; w przypadku dróg są dopuszczalne zmiany charakterystycznych parametrów w zakresie niewymagającym zmiany granic pasa drogowego;

Co istotne przebudowa lokalu jest zawsze przebudową budynku, bo lokal to część składowa budynku.

- **montaż nowych instalacji** w lokalu czyli prace, które prowadzą do zmiany substancji lokalu (budynku) i dokonują jej zmiany, ale nie są przebudową ani inną czynnością z zakresu robót budowlanych tj. nie powodują istotnej zmiany parametrów technicznych istniejącego budynku. Klasycznym przykładem jest tu montaż zupełnie nowej instalacji wodnej, czy grzewczej, w sytuacji gdy takiej instalacji w ogóle nie było.

#### **2.Cecha rynkowości**

Drugim istotnym elementem wspólnym nakładów użytecznych sensu stricto jest tzw. cecha rynkowości, której brak powoduje, że czynność zwyczajowo zaliczana do takich zaliczana nie będzie. Chodzi o to by koszty nakładów mieściły się w rynkowych stawkach.

### **3.Cecha woli najemcy (brak cechy konieczności)**

To jest kolejna cecha, która wyraźnie odróżnia nakłady użyteczne sensu stricto od nakładu koniecznego (tak faktycznie jak i prawnie). Tej cechy nie trzeba udowadniać ma ona cechę wyłącznie subiektywną - to realizacja indywidualnych potrzeb najemcy.

Nakłady konieczne sensu stricto co do zasady podlegają regułom rozliczeń z art. 676 kc

### **NAKLADY UŻYTECZNE - SENSU LARGO**

Ten rodzaj nakładów służy odtworzeniu substancji rzeczy (tak jak nakłady konieczne faktycznie „odtworzeniowo”) ale wyłączną przyczyną tych zmian są indywidualne potrzeby najemcy , a nie konieczność faktyczna. Dla ich zaistnienia wymagana jest:

#### **1.Cecha rodzaju czynności charakterystycznej dla nakładu koniecznego faktycznie „odtworzeniowo”**

czyli nakłady „ingerujące” w substancję rzeczy, ale jej „nie-zmieniające”

Z powyższych przyczyn na tle nakładów użytecznych sensu largo bardzo często dochodzi do pomyłek z nakładami koniecznymi faktycznie odtworzeniowymi, dlatego, że w błąd wprowadza wspólna „cecha rodzaju czynności” – a jedyne co je odróżnia to właśnie brak cechy konieczności w nakładzie użytecznym sensu largo. W zasadzie zatem najemca może wykonać prace remontowe w lokalu ( które co do zasady „obciążają” wynajmującego), ale przez fakt ,że nie miały one cechy konieczności mogą zostać uznane za nakład użyteczny sensu largo.

#### **2.Cecha rynkowości**

Drugim istotnym elementem wspólnym nakładów użytecznych sensu largo jest tzw. cecha rynkowości, której brak powoduje, że czynność zwyczajowo zaliczana do takich zaliczana nie będzie. Chodzi o to by koszty nakładów mieściły się w rynkowych stawkach.

#### **3.Cecha swobodnej woli najemcy (brak cechy konieczności)**

To jest jedyna cecha, która powoduje że nakład konieczny odtworzeniowy traci swój charakter i staje się nakładem użytecznym sensu largo.

Nakłady konieczne sensu largo co do zasady podlegają regułom rozliczeń z art. 676 kc

### **NAKLADY ZBYTKOWNE**

Zgodnie z powszechni poglądami to taki , których istotą jest stricto upodobania użytkownika Ta definicja też nie jest precyzyjna. Co więcej zdaje się sugerować istnienie „trzeciej formy” motywacji do dokonywania nakładów poza swoistym przymusem, charakterystycznym dla nakładów koniecznych, czy wolą podyktowaną indywidualnymi potrzebami, charakterystyczną dla nakładów użytecznych. W ocenie Sądu Rejonowego trudno sobie taką „trzecią formę” motywacji wyobrazić. Zatem jedyne co różni nakłady konieczne i użyteczne od zbytkownych - to wola posiadacza, aby koszt wytworzenia tych nakładów był wyższy niż przeciętnie. Dlatego wydaje się, iż bardziej precyzyjne jest zdefiniowanie jako:

wszystkie te czynności które są czynnościami z zakresu nakładów koniecznych ( faktycznie i prawnie) albo nakładów użytecznych (sensu stricto i sensu largo), ale które poniesiono nadmiernymi kosztami - tj. zabrakło im cechy rynkowości. Brak cechy rynkowości jest cechą wspólną wszystkich nakładów zbytkownych.

W świetle powyższego nakład zbytkowny może mieć charakter:

**a) nakładu zbytkownego o cechach nakładu koniecznego**

- tj. takiego który z jednej strony jest skutkiem konieczności ( faktycznej lub prawnej) a drugiej wynikiem woli posiadacza, aby nakład ten przekraczał wartości rynkowe , z uwagi na szczególne upodobania tego posiadacza.

**b) nakładu zbytkownego o cechach nakładu użytecznego**

- tj. takiego, który z jednej strony jest wynikiem woli posiadacza podyktowanej jego indywidualnymi potrzebami, a z drugiej wynikiem zgody posiadacza, aby nakład ten przekraczał wartości rynkowe, z uwagi na szczególne upodobania tego posiadacza.

Nakłady zbytkowne co do zasady podlegają regułom rozliczeń w myśl art. 676 kc, chociaż z uwagi na wiedzę najemcy, iż lokal z nie jest jego, raczej nie będzie on czynił takich nakładów. Stąd występowanie przypadków nakładów zbytkownych w najmie jest niezmiernie rzadkie.

**Przenosząc powyższe**

na grunt niniejszej sprawy należy wskazać, iż pozwana od początku utrzymuje, iż dokonane przez nią nakłady stanowiły przebudowę lokalu objętego najmem. Jak wynika z w/w wywodów „przebudowa” jest formą nakładu użytecznego (w postaci sensu stricto).

Jak wynika z zebranego w sprawie materiału dowodowego na lokalu objętym najmem zostały poczynione nakłady w postaci:

- instalacji wody zimnej i ciepłej;
- instalacji kanalizacji (m.in. wykonanie 2 toalet)
- wykonania dodatkowych pomieszczeń na gabinety, gdyż pierwotnie lokal składał się z jednego wielkiego pomieszczenia i 2 mniejszych pomieszczeń
- wykończeniu ścian z płyt karton – gips
- umieszczeniu otworów wentylacyjnych nad podłogą
- wymianie stolarki okiennej na PCV
- zmianie wykładzin na kafle, ponieważ podłoga była zagrzybiona
- wykonaniu ocieplenia na zewnątrz i wewnątrz lokalu, ponieważ był zagrzybiony
- wykonaniu elektryki
- wprowadzeniu specjalnego obiegu powietrza na podwieszanych sufitach, który osuszał grzyb

Analiza powyższych nakładów prowadzi do wniosku, iż istotnie stan faktyczny potwierdza stanowisko pozwanej, że w zdecydowanej większości nakłady przez nią poczynione są bądź przebudową bądź montażem zupełnie nowych urządzeń - a więc obu postaci przypadków nakładów użytecznych sensu stricto. Wyjątkiem jest tu może zmiana

wykładzin na kafle, z powodu zagrzybienia podłogi, gdyż są to prace z zakresu robót remontowych, a więc nakładów koniecznych faktycznie odtworzeniowo.

W toku postępowania powstał problem czy poza w/w nakładami miały jeszcze miejsce inne nakłady. Zarządzeniem z dnia 16.07.2020 r. Sąd Rejonowy zwrócił się do pozwanej o wskazanie czy miały miejsce czynione na lokal nakłady konieczne prawnie.

W odpowiedzi na powyższe pismem z dnia 11.08.2020 r. ( k. 344) pozwana wskazała na następujące prace:

- wykonanie izolacji przeciwwilgociowej, wentylację, otworów okiennych i drzwiowych, instalacji wodno-kanalizacyjnej, sanitariatów (WC), instalacji elektrycznej, ogrzewania, docieplenia budynku ( art. 61 ustawy Prawo budowlane)
- wykonanie sanitariatów, zabezpieczeń przeciwwilgociowych, wentylacji, otworów drzwiowych i okiennych, oświetlenia, instalacji wodnych i kanalizacyjnych, ogrzewania i docieplenia budynku ( art. 71 ustawy Prawo budowlane)
- wykonanie nowych otworów drzwiowych i okiennych przerobienie instalacji elektrycznych, wykonanie nowego oświetlenia, wymiana ogrzewania, wykonanie docieplenia budynku, instalacji wentylacyjnej, zabezpieczeń przeciwwilgociowych, założenie żaluzji (§ 15 rozporządzenia MPiPS w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy)
- wykonanie docieplenia budynku i ogrzewania (§ 30 rozporządzenia MPiPS w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy)
- zapewnienie odpowiedniej temperatury w pomieszczeniach biurowych
- wykonanie otworów okiennych, nowego oświetlenia, przerobienia instalacji elektrycznej – na podstawie (§ 10 rozporządzenia MPiPS w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy)

Analiza powyższych nakładów i podstaw prawnych ich powołania wskazuje, iż żaden z tak wskazanych nakładów nie stanowi nakładu koniecznego prawnie. Powołane przez pozwaną przepisy na uzasadnienie swojego stanowiska w żaden sposób nie kreują obowiązku dokonania konkretnego nakładu tj. takiego który jest jednoznacznie indywidualizowany np : krat i siatek w oknach oraz drzwi antywłamaniowych o określonych parametrach minimalnych normy (...)dla pomieszczeń gdzie przechowywana jest broń palna. Przepisy powołane przez pozwaną, to ogólne wytyczne jakie powinny spełniać pomieszczenia o określonym przeznaczeniu, ale to w jaki sposób zostaną te wytyczne zrealizowane jest już indywidualną decyzją najemcy, czy właściciela lokalu (np. może zrobić ocieplenie budynku, albo może zamontować wydajniejsze ogrzewanie, można zrobić większe otwory okienne, albo wykonać wydajniejsze oświetlenie pomieszczeń światłem sztucznym - itp. itd. ).

***Reasumując dokonane przez pozwaną nakłady na lokal to nakłady w postaci nakładów użytecznych sensu stricto ( przebudowa lub montaż nowych urządzeń) oraz jednego przypadku nakładów koniecznych faktycznie odtworzeniowo ( prace remontowe).***

## ***b) UMOWNOŚĆ***

### ***wyłączenia nakładów z rozliczenia stron***

Na wstępie tych rozważań należy wskazać, iż jak trafnie zauważył Sąd Okręgowy w G.w uzasadnieniu do wyroku z dnia 08.09.2017 r. w sprawie o sygn. akt(...), z powołaniem na orzecznictwo Sądu Apelacyjnego w P. i Sądu Apelacyjnego w W.(...) strony umowy najmu mogą ukształtować łączący ich stosunek w zakresie rozliczenia nakładów na rzecz odmiennie niż przewidują to przepisy art. 662 § 1 oraz 663 kc i 664 kc, a to ze względu na dyspozytywny charakter tych przepisów. Dopiero w kwestiach nieregulowanych zastosowanie znajdują przepisy ustawy (...).

Ze stanowiska powyższego wypływają dwa wnioski:

- **pierwszy**, iż w ramach stosunku najmu strony mogą umownie ukształtować zasady rozliczenia najmu, bez jakichkolwiek ograniczeń w tym względzie, a więc z możliwością wyłączenia rozliczenia nakładów koniecznych, użytecznych, a nawet zbytkownych;

- **drugi**, iż w ramach stosunku najmu w braku postanowień umownych zastosowanie do rozliczeń stron znajdują przepisy 662 § 1 oraz 663 kc i 664 kc, (a także 676 kc - przyp. Sądu Rejonowego), a więc nie ma możliwości by znalazły tu zastosowanie inne uregulowania - np. z zakresu „bezpodstawnego wzbogacenia”. To ważna uwaga, gdyż polskie prawo zna przypadki rozliczenia nakładów w oparciu o przesłankę „bezpodstawnego wzbogacenia”, a to na gruncie rozliczania nakładów z tytułu bezumownego korzystania z rzeczy (art. 226 kc).

Osią sporu w sprawie była wykładnia § 8 pkt 1 umowy najmu z dnia 16.12.2008 r. o treści:

**„Koszty remontu i adaptacji obciążają Najemcę lokalu i nie podlegają zwrotowi”,**

a dokładnie :

- czy w zakresie pojęciowym „adaptacji lokalu” mieści się „przebudowa lokalu” - tak jak wywodziła to powódka

- czy też zakres pojęciowy „adaptacji lokalu” i „przebudowa lokalu” w ogóle się nie pokrywają - tak jak wywodziła to pozwana

Zarzut pojęciowego wykluczania się „adaptacji lokalu” i „przebudowy lokalu” był główną linią obrony przyjętą przez pozwaną. Na uzasadnienie swojego stanowiska powołała ona m.in. uzasadnienie do wyroku WSA w B. sygn. akt (...), oraz art. 21 ust. 28 pkt 2 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych - w których to terminy „adaptacji” i „przebudowy” istotnie się pojawiły.

***Przechodząc do oceny dowodów na argumentację pozwanej***

***- wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w B. sygn. akt (...)***

Lektura tego dokumentu wskazuje, iż orzeczenie powyższe zapadło na kanwie legalizacji samowoli budowlanej w postaci kurnika, wybudowanego w latach 80/90- tych częściowo na cudzym gruncie (wówczas gruntach leśnych). Jedną z przyczyn legalizacji tej zabudowy wskazanych w decyzji (...) była zgodność tej zabudowy z ówczesnym planem zagospodarowania przestrzennego o treści „ istniejąca osada leśna do adaptacji...” Dokonując wykładni powyższego uregulowania Sąd ten twierdził min:

„ Sąd nie podziela poglądu, iż budowa ta jest zgodna z planem zagospodarowania przestrzennego . Działka nr (...) przy u. (...) w (...) znajduje się według planu na ternie oznaczony symbolem (...), a opis tego terenu brzmi: Istniejąca osada leśna do adaptacji .W związku z tym należy wyjaśnić pojęcie „adaptacji”. Prawo budowlane nie zawiera legalnej definicji pojęcia „adaptacji”, w związku z czym należy sięgnąć do definicji słownikowej. Zgodnie ze słownikiem języka polskiego adaptacja oznacza „przystosowanie czegoś do innego niż pierwotnie użytku”. Według komputerowego słownika wyrazów obcych adaptacja to „zmiana zachowania się do otaczających warunków w celu optymalnego funkcjonowania”. Mówimy o adaptacji lokalu na cele mieszkaniowe czy lokalu mieszkalnego na cele usługowe. Przez adaptację należy rozumieć przystosowanie czegoś co już istnieje. Adaptacją nie może być budowa, rozbudowa, nadbudowa, przebudowa gdyż są to różne pojęcia definiowane przez prawo budowlane. Przez budowę rozumie się wykonanie obiektu budowlanego, a także jego przebudowę i rozbudowę ( definicja legalna - art. 2 ust. 2 ustawy Prawo Budowlane z 1974 r .). Małżonkowie I. i E.C. nie dokonali adaptacji istniejącego budynku, a zabudowali go na nowo.”

Analiza powyższego orzeczenia wskazuje na jego nieprzydatność dla potwierdzenia stanowiska pozwanej o odmienności zakresów pojęciowych terminów „adaptacja” i „przebudowa”, albowiem w powyższej wykładni WSA



termin „przebudowa” pojawił się jako element definicji legalnej terminu „budowa”. Tymczasem w definicja legalnej terminu „budowa” z art. 3 pkt 6 ustawy z dnia 07.07.1994 r. prawo budowlane **termin „przebudowa” w ogóle się nie pojawia**. Zgodnie z treścią w/w przepisu „ (...) mowa o (...) budowie - należy przez to rozumieć wykonywanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, a także odbudowę, rozbudowę, nadbudowę obiektu budowlanego”. Innymi słowy, to iż w powyższym orzeczeniu w ogóle zaistniał termin „przebudowa” jest oczywistą omyłką pisarską WSA w B., stąd w ocenie Sądu Rejonowego trudno uznać powyższe orzeczenie za potwierdzające stanowisko pozwanej o odmienności zakresów pojęciowych terminów „adaptacja” i „przebudowa”.

Niemniej jako źródło dla wykładni samego terminu „adaptacji” orzeczenie to jest bardzo przydatne.

### **- art. 21 ust. 28 pkt 2 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych**

Uregulowanie to wskazuje m.in. za wydatki o których mowa w ust 25, nie uważa się wydatków poniesionych na budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę, adaptację lub remont budynku albo jego części. W ocenie Sądu Rejonowego z powyższego uregulowania nie sposób wywieść, iż zawiera ustawową wskazówkę interpretacji zakresowej pojęć „przebudowa” i „adaptacja”, albowiem brak tu jakiegokolwiek definicji tych pojęć. Zatem trudno jest stwierdzić czy jest to faktycznie ustawowa definicja przebudowy i adaptacji (jako dwóch odrębnych pojęć), czy tylko czytelne wyliczenie przez tzw. enumerację, na potrzeby włączeń ustawowych w zakresie opodatkowania.

W świetle powyższych wskazań Sąd Rejonowy nie mógł uznać powołanych przez pozwaną dowodów za miarodajne kwestie wzajemnego relacji zakresu pojęć adaptacji lokalu i przebudowy lokalu.

### ***Przechodząc bezpośrednio do wykładni pojęcia „adaptacja”***

to należy iż :

a) według internetowej wersji Słownika języka polskiego (...):

**adaptacja** to « przystosowanie czegoś do innego użytku niż było przeznaczone»

b) z kolei według internetowej encyklopedii (...)

**adaptacja** (łac. adaptatio – przystosowanie) – to przebudowa pomieszczeń lub budowli w celu spełniania innych niż dotąd funkcji użytkowych<sup>[1]</sup>. Adaptacja może polegać także na przystosowaniu istniejącego obiektu do nowych wymagań, bez zmiany jego funkcji (np. stary budynek mieszkalny zostaje wyposażony w nowoczesne instalacje ogrzewania w miejsce dawniejszych pieców; wzmocnienie konstrukcji zabytkowego mostu w celu umożliwienia współczesnego ruchu komunikacyjnego itp.). Adaptacja zachowuje wszystkie walory stylowe istniejącej budowli. Adaptacja budynku lub obiektu budowlanego polega na zachowaniu częściowej struktury lub kubatury tego obiektu, w celu przystosowania do innego użytku niż obecnie. W zakresie działań adaptacyjnych możliwa jest jego przebudowa, rozbudowa i nadbudowa.

c) tym miejscu trafnym jest przywołać definicję z w/w wyrok WSA w B.

(...)Zgodnie ze słownikiem języka polskiego adaptacja oznacza „przystosowanie czegoś do innego niż pierwotnie użytku”. Według komputerowego słownika wyrazów obcych adaptacja to „zmiana zachowania się do otaczających warunków w celu optymalnego funkcjonowania”. Mówimy o adaptacji lokalu na cele mieszkaniowe czy lokalu mieszkalnego na cele usługowe. Przez adaptację należy rozumieć przystosowanie czegoś co już istnieje. (...)

W świetle powyższych definicji można stwierdzić, iż z adaptacją, zawsze łączy się „zmiana” ze stanu poprzedniego na następczy. Co istotne przyczyną tych **zmian** jest **potrzeba** poprawy (tzw. optymalizacji) warunków funkcjonowania, w związku z otaczającymi warunkami.

### ***Przenosząc powyższe***

na grunt niniejszej sprawy należy wskazać, iż umowa najmu łącząc strony wyłączała ze swojego zakresu oprócz remontów także adaptację lokalu. Problem wykładni zakresu pojęciowego przebudowy i adaptacji wynika głównie z faktu, iż żaden z tych terminów nie jest pojęciem z zakresu prawa cywilnego - gdyż termin przebudowa to termin prawa budowlanego, zaś adaptacją języka potocznego. Stąd tak ważna jest właściwa klasyfikacja dokonanych przez najemcę nakładów pod kątem ich przynależności do jednej z w/w kategorii nakładów.

Jak już zostało wskazane wyżej nakłady poczynione na lokal przez pozwaną w przeważającej części (poza jednym przypadkiem) z cywilistycznego punktu widzenia należą do nakładów użytecznych i to w postaci sensu stricto. Nie miały one na celu odtworzenia zniszczonej struktury lokalu do stanu pierwotnego, tak jak to się dzieje przy nakładach koniecznych faktycznie, tylko od początku były nastawione na całkowitą **zmianę** struktury lokalu. Okolicznością niesporną jest, że zmiana ta podyktowana była **potrzebą** prowadzenia w tym lokalu działalności gospodarczej w formie kancelarii prawnej przez poprzednika prawnego pozwanej (i pozwanej również). Prace jakie przeprowadziła pozwana motywowane były jej indywidualnymi potrzebami w zakresie przystosowania lokalu przy ul. (...) z magazynu na biuro kancelarii prawnej. Skoro lokal był w złym stanie technicznym można go było po prostu wyremontować, co nie sprawdziłoby do zmiany jego substancji. Tymczasem pozwana nie chciała przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego, ona chciała jego całkowitej zmiany, i to w takim zakresie jaki odpowiadał jej potrzebom, wynikłym z prowadzonej działalności gospodarczej.

Te cechy nakładów dokonanych przez pozwaną tj. **zmiana** substancji lokalu w stosunku do stanu poprzedniego podyktowana jej indywidualnymi **potrzebami** - w ocenie Sądu Rejonowego pokrywają się z cytowanym wyżej zakresem pojęciowym definicji terminu adaptacja. W świetle powyższego przebudowa dokonana przez pozwaną, to nic innego jak adaptacja w rozumieniu § 8 pkt 1 umowy stron, Z powyższego płynie wniosek, iż pozwana dokonała nakładów użytecznych w postaci przebudowy, które przez pryzmat § 8 pkt 1 umowy najmu nie podlegają rozliczaniom z art. 676 kc, a w tym ustanowionej w/w przepisem procedurze zwrotu tych nakładów.

Jeżeli chodzi o interpretację zwrotu „remonty” również z treści § 8 pkt 1 umowy - to w tej kwestii żadnego sporu nie było. Jak już ustalono pod tę przesłankę podpadał nakład w postaci wymiany wykładzin na kafle, z powodu zagrzybienia podłóg - i z tych przyczyn również nie podlegał on rozliczaniom stron.

***Powyższe uwagi prowadzą do wniosku, iż potrącenie przez pozwaną dokonane pismem z dnia 16.10.2014 roku nie mogło okazać się skuteczne, w myśl art. 498 § 1 k.c., ponieważ w chwili składnią tego oświadczenia zobowiązanie pozwanej wobec powódki z tytułów poczynionych przez pozwaną nakładów na przedmiot najmu było wyłączone postanowieniem z § 8 pkt 1 umowy najmu z dnia 16.1.2008 r.***

### **O odsetkach**

ustawowych za opóźnienie orzeczono zgodnie z żądaniem pozwu i art. 481 k.c. (z uwzględnieniem jego nowelizacji, która weszła w życie od dnia 01.01.2016 r.) zasądzając je od kwoty 44.807,78 zł od dnia 03.04.2015 roku do dnia 31.12.2015 r. w wysokości odsetek ustawowych, a od dnia 01.01.2016 roku do dnia zapłaty w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie. Przy czym należy zaznaczyć, że powódka mogła domagać się odsetek od kwoty należności głównej, a nie skapitalizowanej już po dniu 16.10.2014 roku, a domagała się od 03.04.2015 r. Termin wymagalności odsetek nie był zresztą sporny.

Powódka nie wykazała natomiast prawidłowo wyliczeń skapitalizowanych odsetek w wysokości 1.943,41 zł, co zresztą sama przyznała w piśmie procesowym z 13.02.2020 roku stwierdzając, że nastąpiło to na skutek omyłki rachunkowej. Wobec tego w tym zakresie powództwo podlegało oddaleniu. Spór był co do zasady, a nie wysokości, ale strona, która dolicza odsetki do należności głównej winna to czynić starannie. Dlatego zasądzono tylko te odsetki skapitalizowane, które łącznie doliczone do kwoty głównej uznała pozwana w piśmie o potrąceniu z dnia 16.10.2014 r. - a uznała łączną kwotę 51.172,55 zł.

**W tym stanie rzeczy na podstawie powołanych wyżej przepisów orzeczono jak w pkt 1 wyroku oddalając dalej idące powództwo w pkt 2 wyroku.**

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 zd. pierwsze k.p.c. dokonując ich stosunkowego rozdzielenia.

Powódka poniosła następujące koszty procesu: opłata od pozwu 2.656,00 zł, koszty zastępstwa 5.400,00 zł (koszty zastępstwa ustalono na podstawie § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych. Łącznie koszty powódki wyniosły 8.056,00 zł.

Pozwana poniosła koszty procesu w wysokości 5.417,00 zł i obejmowały one koszty zastępstwa 5.400,00 zł (koszty zastępstwa ustalono na podstawie § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz opłatę skarbową 17,00 zł.

Powódka utrzymała się ze swoim żądaniem w 96 %, dlatego należą jej się koszty w wysokości 7.733,70 zł (co stanowi 96 % jej kosztów procesu), zaś pozwana przy 4 % żądania (co stanowi 216,68 zł jej kosztów procesu). Różnica między tymi należnościami wynosiła 7.517,08 zł i należna była od pozwanej na rzecz powódki.

W rezultacie w pkt 3 wyroku zasądzone od pozwanej na rzecz powódki 7.517,08 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.