

Sygn. akt I C 823/09

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 stycznia 2014 roku

Sąd Okręgowy w Lublinie I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Maria Stelska

Protokolant: Dorota Twardowska

po rozpoznaniu w dniu 30 grudnia 2013 roku w Lublinie

na rozprawie

sprawy z powództwa Agencji (...) z siedzibą w W.

przeciwko A. S. i M. S.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanych A. S. i M. S. solidarnie na rzecz Agencji (...) z siedzibą w W. kwotę 93 132,45 (dziewięćdziesiąt trzy tysiące sto trzydzieści dwa 45/100) złote z odsetkami ustawowymi od dnia 17 października 2009 roku do dnia zapłaty;

II. w pozostałej części powództwo oddala;

III. koszty procesu pomiędzy stronami wzajemnie znosi;

IV. nakazuje zwrócić powodowi – Agencji (...) w W. kwotę 1 203,89 (jeden tysiąc dwieście trzy 89/100) złote tytułem niewykorzystanej zaliczki zapisanej w księdze C, poz. 70/2013.

Sygn. akt I C 823/09

UZASADNIENIE

W pozwie w postępowaniu upominawczym wniesionym w dniu 15 września 2009r. (data stempla pocztowego) przeciwko A. S. i M. S., powódka – Agencja (...) z siedzibą w W. domagała się orzeczenia o solidarnym obowiązku pozwanych do zapłaty na jej rzecz kwoty 128 412,42 złote z ustawowymi odsetkami od daty i kwot szczegółowo wymienionych w pozwie oraz kosztów postępowania sądowego, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu podniesiono, że wspólnicy tworzący (...) spółkę cywilną z siedzibą w L., w ówczesnym składzie osób – wspólników, zawarli w dniu 17.05.1999r. umowę z Jednostką Wojskowa nr (...) w L. najmu lokalu użytkowego o pow. 370,70m² w budynku nr (...) w kompleksie wojskowym nr (...) stanowiącym własność Skarbu Państwa położonym w L. przy ul. (...) w L. z przeznaczeniem na punkt gastronomiczno-handlowy. Umowa została zawarta na czas określony do 30.06.2002r. Na mocy umów użyczenia, przedmiotowa nieruchomość, jako czasowo zbędna dla potrzeb jednostek organizacyjnych MON, w trybie ustawy z dnia 30 maja 1996r. o gospodarowaniu niektórymi składnikami mienia Skarbu Państwa oraz Agencji (...), została przekazana powodowej Agencji (...). Aneks nr (...) z dnia 01.12.2000r. doszło do zmiany wynajmującego w ten sposób, że w miejsce reprezentującej

Skarb Państwa Jednostki Wojskowej Nr (...)weszła reprezentująca Skarb Państwa Agencja (...)z siedzibą w W., reprezentowana przez Oddział terenowy (...)w K., Filia w L.. Nastąpiły też zmiany w składzie wspólników tworzących stronę najemcy i adres spółki. Jednocześnie aneksem tym strony przedłużyły okres obowiązywania umowy do dnia 31.12.2003r. Podwyższono także czynsz najmu. Aneks wprowadził też (...)umowy) obowiązek najemcy do ponoszenia oprócz czynszu najmu także kosztów dostarczanej do budynku energii elektrycznej, centralnego ogrzewania, zimnej i ciepłej wody, odprowadzania ścieków. Aneksem Nr (...)z 29.12.2003r. przedłużono obowiązywanie umowy do dnia 31.12.2004r., a ponadto podwyższono czynsz najmu. Ponownie nastąpiły też zmiany w składzie wspólników (...) s.c.Aneksem nr (...)z 20.07.2004r. zmieniono zakres przedmiotowy najmu wskazując, że przedmiot najmu stanowi lokal w kompleksie nr (...)w budynku nr (...)o pow. użytkowej 12,70m², części budynku nr (...)o pow. użytkowej 247,03m², części budynku nr (...)o pow. 29,11 m² i o pow. użytkowej 96,38 m², tj. łącznej powierzchni 385,22 m², a ponadto zmianie uległ czynsz najmu. Aneksem nr (...)z 28.12.2004r. zmieniono reprezentantów najemcy z uwagi na zmianę składu osobowego wspólników (...) s.c.Od 1.01.2005r. najemcami stali się pozwani M. S.i A. S.- tworzący jako wspólnicy (...) s.c.z siedziba w L.. Pozwani działali w oparciu o wpisy do ewidencji działalności gospodarczej. Postanowiono też, że przedmiot najmu i jego zakres pozostaną takie jak w aneksie nr (...)z 20.07.2004r., przy czym podwyższeniu uległ czynsz najmu do kwoty 5393,08 + 22% VAT miesięcznie. Umowę najmu strony przedłużyły do 31.12.2006r. Po dniu 31.12.2006r. umowa najmu nie została przedłużona przez (...). Pozwani działający w ramach spółki cywilnej nie wydali nieruchomości powodce, wobec powyższego od dnia 1 stycznia 2007r. byli obciążani wynagrodzeniem z bezumowne korzystanie z nieruchomości, w wysokości odpowiadającej stawce czynszu najmu jaki płaciliby, gdyby stosunek najmu trwał nadal. Ponadto mieli obowiązek zapłaty za zużyte media dostarczone do nieruchomości. Pozwani zaprzestali opłacania na rzecz powodki opłat za bezumowne korzystanie z nieruchomości, zapewniając jednocześnie, że długi uregulują, gdyż są zainteresowani dalszym korzystaniem z nieruchomości. W dniu 17.11.2008r. komisja powołana przez (...)miała przejąć nieruchomość od pozwanych, ale nieruchomość nie została opróżniona z mienia pozwanych i nie była przygotowana do wydania. Pozwani nadal prowadzili tam działalność usługową. Jednocześnie pozwany A. S.zobowiązał się wówczas, że spółka do 28.11.2008r. spłaci część zaległości w kwocie 50 000 złotych. Nie kwestionował przy tym długu wspólników spółki wobec (...). Ponieważ deklarowana spłata części zadłużenia nie nastąpiła w określonym terminie, w dniu 16.12.2008r. powódka protokolarnie przejęła pomieszczenia przy ul. (...)w L.zajmowane do tej pory przez pozwanych. Powódka wezwała pozwanych do dobrowolnej zapłaty zaległości wezwaniami z dnia 14.10.2008r. i 28.10.2008r. Pozwani w wyznaczonym terminie nie zaspokoili roszczeń powoda. Ograniczyli się jedynie do opróżnienia i wydania powodowi zajmowanej nieruchomości przy ul. (...)protokolarnie w dniu 16.12.2008r. (pозew z uzasadnieniem k. 2-10).

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 25 września 2009r., wydanym w sprawie I Nc 206/09, Sąd Okręgowy w Lublinie orzekł, że pozwani A. S. i M. S., w ciągu dwóch tygodni od doręczenia nakazu winni solidarnie zapłacić powodowi kwotę 128.412,42 złote wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wymagalności poszczególnych kwot do dnia zapłaty oraz kwotę 5.223 złote tytułem zwrotu kosztów postępowania, albo wnieść w tymże terminie sprzeciw (nakaz zapłaty k 97-101).

Sprzeciw od nakazu zapłaty wnieśli obydwaj pozwani, którzy zaskarżyli nakaz zapłaty całości, zarzucili nie uwzględnienie nakładów koniecznych poczynionych przez nich (za zgodą powoda) na przedmiotowy lokal w kwocie 188 219,32 złotych oraz nie odebranie lokalu przez powoda pomimo ich gotowości we wcześniejszym okresie tj. 29.08.2006r. Na potwierdzenie swojego stanowiska merytorycznego zgłosili dowód z zeznań sześciu świadków (sprzeciw od nakazu zapłaty k 108-109).

W piśmie z dnia 8 lutego 2010r. powód – Agencja (...)z siedzibą w W.podniosła, że Aneksem nr (...)z dnia 01 grudnia 2000r., w § 5, dokonano zmiany § 13 umowy najmu lokalu użytkowego z dnia 17 maja 1998r., poprzez wprowadzenie zapisu, że najemca nie może kompensować czynszu ani żądać zwrotu nakładów poniesionych na przedmiot najmu powstałych przed dniem przejęcia nieruchomości przez (...) Filia w L.tj. przed dniem 29.09.2000r. Z zapisu tego wynika, że nakłady poczynione przez poprzednich najemców były rozliczone, nie podlegały kompensacie, w związku z tym pozwani nie mają podstaw do żądania zwrotu nakładów jakie poczynili wcześniejsi wspólnicy. Aby dokonać zmian w przedmiotowym lokalu pozwani powinni uzyskać pisemną zgodę powoda, a czynienie nakładów winno być

poprzedzone zaakceptowanym przez wynajmującego kosztorysem wstępnym. Pozwani nie występowali z wnioskiem o uzyskanie zgody na modernizację, przeróbkę, czy jakiegokolwiek inne prace na wynajmowanym obiekcie, a powód takiej zgody nie wyrażał (pismo powoda k 180-182).

W piśmie procesowym z dnia 23 września 2010r. pełnomocnik pozwanego A. S. dodatkowo podniósł, że podstawą prawną zgłoszonego przez pozwanych żądania zaliczenia nakładów poczynionych na przedmiot najmu jest art. 676 k.c., zgodnie z którym, jeżeli najemca ulepszył rzecz najętą, wynajmujący, w braku odmiennej umowy, może według swojego wyboru albo zatrzymać ulepszenie za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości z chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego. Według art. 353¹ k.c., strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swojego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego. Postanowienia przedmiotowej umowy najmu lokalu są korzystniejsze dla wynajmującego, co stoi w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego, naruszają bowiem zasadę ekwiwalentności świadczeń. Zawarte w treści umowy uregulowania dotyczące możliwości czynienia nakładów, czynią w praktyce niemożliwym wykonywanie uprawnień przysługujących najemcy z tytułu najmu lokalu. Prowadzenie usług gastronomicznych, a także usług rozrywkowych, wymaga często szybkiego działania w celu przystosowania lokalu do ciągle rosnących potrzeb społeczeństwa. Tymczasem według umowy, przeprowadzenie nawet najdrobniejszych zmian, wymagałoby pisemnej zgody wynajmującego, co wiązałoby się z długim okresem oczekiwania i opóźniałoby moment wprowadzenia innowacji niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania lokalu. To z kolei miałoby przełożenie na dochodowość przedsięwzięcia, do zmniejszenia atrakcyjności lokalu, czego następstwem byłaby utrata klientów (pismo pełnomocnika pozwanego k 268-269).

W piśmie procesowym z dnia 23 października 2010r. pełnomocnik powoda podniósł, że argumenty prawne i faktyczne zawarte w przytoczonym wyżej piśmie pełnomocnika pozwanego A. S. nie znajdują żadnego uzasadnienia prawnego, ani faktycznego. Pozwani nie udowodnili bowiem faktu poczynienia jakichkolwiek nakładów na przedmiot najmu, który powód miałby obowiązek zwrócić. Nie określili bowiem ani rodzaju robót jakie wykonali, ani ich wartości, czy czasu wykonania tych robót. Ogólnikowe powołanie się na treści art. 676 k.c., nie może być uznane za skuteczne zgłoszenie zarzutu potrącenia. Z ostrożność procesowej powód podniósł zarzut przedawnienia ewentualnych roszczeń o zwrot nakładów, w oparciu o treść art. 677 k.c. Pozwani przejęli budynek w stanie nadającym się do użytku i nie przeprowadzali żadnych istotnych remontów. Roboty budowlane polegające na budowę klatki schodowej i związane z montażem barku, były objęte załącznikiem do umowy z dnia 17 maja 1999r., które najemcy mieli obowiązek wykonać na własny koszt, bez obowiązku zwrotu nakładów przez wynajmującego. Nie można też mówić o barku ekwiwalentności świadczeń. Czynnosc w okresie przystosowywania lokalu do prowadzenia działalności gastronomicznej przez (...) spółki (...) był stosunkowo niski, tak, iż warto było przeprowadzić remont bez żądania zwrotu nakładów(pismo powoda k 306-308).

W toku postępowania sądowego w sprawie strony podtrzymały swoje stanowiska (protokół rozprawy k 538-538v).

Ustalenia faktyczne:

W dniu 17 maja 1999r. w L.zawarta została pomiędzy Jednostką Wojskową Nr (...)spółką cywilną (...)z siedzibą w L.umowa najmu lokalu użytkowego położonego na nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa, w kompleksie Nr (...), w budynku nr (...), o łącznej powierzchni użytkowej 370,7 m² (umowa najmu lokalu użytkowego k 27-30).

Umowa zawarta została na okres trzech lat, poczynając od 1.07.1999r. do 30.06.2002r. Najemca – s.c. (...)obowiązana była płacić czynsz w wysokości 4,47 złotych za 1m² powierzchni użytkowej. Stawka czynszu mogła być obniżona o 50% po rozliczeniu wartości nakładów poniesionych przez najemcę za zgodą wynajmującego i akceptacją Szefa (...)na podstawie protokołu odbioru lokalu. Okres stosowania tego obniżenia strony określić miały w drodze aneksu do umowy (§ 3 i 4 umowy najmu). Przedmiot najmu wykorzystywany miał być jako punkt gastronomiczno-handlowy, ewentualnie w inny sposób, za pisemną zgodą wynajmującego (§ 5 umowy najmu). Najemca zobowiązany został do utrzymywania przedmiotu najmu w porządku i stanie zdatnym do użytku, dokonywać na własny koszt napraw

bieżących i konserwacyjnych oraz ponosić wydatki związane ze zwykłym użytkowaniem i eksploatacją (§ 6 umowy najmu). Podatek od nieruchomości obciążał najemcę i był wliczony w stawkę czynszu. Ponadto najemca obowiązany był do uiszczania opłat za energię elektryczną według wskazań podlicznika i cen Zakładu Energetycznego, za zimną wodę według wskazań wodomierza i cen (...), za centralne ogrzewanie według cen (...)według obowiązujących cen mediów, za koszt eksploatacji instalacji centralnego ogrzewania oraz za wywóz nieczystości (§ 9 i 10 umowy najmu).Umowa zastrzegła nadto, że najemcy nie wolno dokonywać w przedmiocie najmu jakichkolwiek przeróbek nie przewidzianych w umowie, bez pisemnego zezwolenia wynajmującego, a wszelkie zmiany postanowień umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności (§ 13 i 17 umowy najmu).

W pisemnym załączniku do umowy najmu lokalu strony umowy uzgodniły zakres prac remontowych w wynajętym budynku, które to prace najemca obowiązany był wykonać na własny koszt. Była to wymiana pokrycia dachowego nad zajmowanym lokalem, wymiana łat drewnianych pod krycie, założenie folii wiatrochronnej, wymiana podsufitki okapów, wymiana obróbek blacharskich, wymiana zniszczonych tynków elewacji z malowaniem, wymiana okien, wymiana instalacji elektrycznej wewnętrznej z zasilaczem, montaż podlicznika energii i wodomierza, remont wewnętrzny – adaptacja pomieszczeń dla potrzeb prowadzonej działalności, wymiana pokrycia dachu nad budynkiem Nr (...)wykorzystywanym do nauki języków obcych wraz z wymianą obróbek blacharskich, łat i podsufitki okapów. Najemca zobowiązał się nadto do wykonania na własny koszt niezależnego wejścia do lokalu nie kolidującego z budynkiem Nr (...) (załącznik do umowy najmu k 31).

W dniu 29 września 2000r. (...) Zarząd (...)w L.zawarł z Agencją (...)z siedzibą w W.umowę użyczenia Nr (...)dotyczącą nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa położoną w L.przy ul. (...). Nieruchomość obejmowała teren o powierzchni 287m² i budynek nr (...)oraz część budynku nr (...)o powierzchni ogólnej 422m² i użytkowej 370,7 m², stanowiącą część kompleksu wojskowego o numerze ewidencyjnym K (...). Mocą powołanej umowy, z dniem jej podpisania, biorący w użyczenie (Agencja (...)z siedzibą w W.) wstąpiła w prawa i obowiązki wynikające z zawartych przez użyczającego - (...) Zarząd (...)w L.lub inny organ wojskowy umów najmu, dzierżawy oraz innych umów, na podstawie których nieruchomość będąca przedmiotem umowy została udostępniona osobom trzecim. \umowa została zawarta na okres od dnia 01.10.2000r. do dnia 31.12.2006r. (umowa użyczenia k 14-16, aneks do umowy użyczenia k 17).

Kolejną umową użyczenia zawartą pomiędzy (...) Zarząd (...)w L.z Agencją (...) z siedzibą w W.z dnia 31.03.2004r., Nr (...), powiększono zakres użyczenia o nieruchomość stanowiącą również własność Skarbu Państwa położoną w L.przy ul. (...), która składała się z części budynku nr (...)o powierzchni użytkowej 96,38 m², stanowiącą jak poprzednio część kompleksu wojskowego o numerze ewidencyjnym (...). Zawarta została na okres od 01.04.2004r. do 31.12.2006r. (umowa użyczenia nr (...)k 18-20).

Przedmiot obydwu opisanych wyżej umów został ponownie użyczony przez (...) Zarząd (...)w L.Agencji (...) z siedzibą w W.umową z dnia 23.03.2007r., Nr (...), z mocą obowiązującą od dnia 1.01.2007r. do dnia 31.03.2010r. (umowa użyczenia Nr (...)k 21-24 i aneks nr (...)do tej umowy k 25).

W związku z zawarciem pierwszej w wymienionych wcześniej umów użyczenia, wspólnicy spółki cywilnej (...), w osobach R. J., J. W., R. Ś.i K. A., zawarli z Agencją (...) z siedzibą w W., w dniu 01.12.2000r. Aneks Nr (...)o umowy najmu lokalu użytkowego z dnia 17 maja 1999r., którym to aneksem przedłużono czas obowiązywania umowy do dnia 31 grudnia 2003r., określono czynsz miesięczny na kwotę 4 748,67 złotych (w tym podatek VAT) obowiązujący do dnia 01.01.2001r., ustalono, że najemca oprócz czynszu ponosić będzie koszty dostarczanej do budynku energii elektrycznej, centralnego ogrzewania, zimnej i ciepłej wody oraz odprowadzenia ścieków na podstawie umów zawartych bezpośrednio z dostawcami tych świadczeń, a urządzenia pomiarowe dotyczące mediów zostaną zainstalowane przez najemcę na jego koszt. Postanowiono również, że najemcy nie wolno dokonywać w przedmiocie najmu jakichkolwiek przeróbek bez pisemnej zgody wynajmującego, że czynienie nakładów na przedmiot najmu podlegających rozliczeniu w czynszu wymaga pisemnej zgody wynajmującego pod rygorem nieważności i winno być poprzedzone zaakceptowaniem przez wynajmującego kosztorysu wstępnego, a nadto, że najemca nie może

kompensować w czynszu, ani żądać zwrotu nakładów poniesionych na przedmiot najmu powstałych przed dniem przejęcia nieruchomości przez Agencję (...) Filia w L., tj. przed dniem 29.09.2000r. (aneks Nr (...)do umowy najmu lokalu użytkowego k 32-33).

Aneksem Nr (...) do umowy najmu lokalu użytkowego z dnia 29 grudnia 2003r. ustalono czas obowiązywania umowy od dnia 01.07.1999r. do dnia 31.12.2004r., zaś aneksem Nr (...) z dnia 20.07.2004r. powiększono przedmiot umowy najmu o część budynku nr (...), tak, iż łączna powierzchnia użytkowa oddana w najem wynosiła 385,22m² (aneks Nr (...) k 35, aneks Nr (...) k 36).

Aneksem Nr (...) do umowy najmu lokalu użytkowego z dnia 28.12.2004r., wobec zmiany właścicieli Firmy (...) s.c., dotychczasowy zapis dotyczący reprezentacji Spółki zastąpiono wpisem, że jest ona reprezentowana przez M. S. i A. S.. Przedłużono również czas obowiązywania umowy najmu do dnia 31.12.2006r. (aneks Nr (...) k 37, zaświadczenia o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej M. S. i A. S. k 38-40).

Umową cesji Nr (...)z dnia 06.09.2006r. Oddział Terenowy Agencji (...) w K.przeniósł z dniem zawarcia umowy na rzecz Oddziału Terenowego Agencji (...) w W.ogół praw i obowiązków wynikających z zawartej w dniu 17 maja 1999r. umowy najmu wraz z aneksami pomiędzy Jednostką Wojskową Nr (...)A. S.i M. S.oraz wszelkich umów związanych z ww. umową dzierżawy (umowa cesji k 41).

Umowa najmu lokalu użytkowego nie została przedłużona przez Agencję (...) po dniu 31.12.2006r. Pozwani zaprzestali uiszczania opłat za bezumowne korzystanie z nieruchomości (okoliczność bezsporna).

Pismem z dnia 14.10.2008r. Agencja (...) z siedzibą w W.wezwała pozwanych do zapłaty na jej rzecz łącznej kwoty 106 211,52 złotych, wynikającej z wystawionych faktur, szczegółowo w wezwaniu opisanych i załączonych do pozwu. Faktury dotyczyły należności za bezumowne korzystanie z nieruchomości, należnego podatku VAT i mediów (wezwanie do zapłaty k 42, faktury k 5093, nota korygująca k 94). Wezwanie do zapłaty zostało doręczone pozwanym w dniu 20.10.2008r. (dowód doręczenia k 44).

Pismo Agencji pozostało bez reakcji pozwanych. Kolejnym pismem z dnia 28 października Agencja (...)z siedzibą w W.poinformowała pozwanych, że w związku z niedotrzymaniem terminu zapłaty faktur za bezumowne korzystanie z nieruchomości, wzywa pozwanych do natychmiastowego uregulowania należności, a nadto do uporządkowania i opuszczenia użytkowanych pomieszczeń. Jednocześnie wyznaczyła termin do protokolarnego przejęcia zajmowanych przez pozwanych pomieszczeń przez Komisję OT (...) w W.w dniu 17.11.2008r. (pismo k 45).

W dniu 17.11.2008r. Komisja OT (...) w W.stawiła się na terenie nieruchomości położonej w L.przy ul. (...)w celu przejęcia nieruchomości będącej we władaniu pozwanych A. S.i M. S.. W trakcie czynności członkowie Komisji stwierdzili, że nieruchomość nie jest przygotowana do przejęcia, a na terenie obiektu nadal prowadzona jest działalność gastronomiczna. Pozwany A. S.zobowiązał się wobec członków Komisji do uregulowania części zaległości w kwocie 50 000 złotych do dnia 28.11.2008r. W przypadku niespełnienia warunku, ustalono kolejny termin przejęcia nieruchomości w dniu 01.12.2008r. (notatka służbowa k 46, zeznania świadka F. K.k 465-466).

Zadeklarowana przez pozwanego A. S. wpłata nie została uiszczona. Nieruchomość znajdująca się w posiadaniu pozwanych została ostatecznie i protokolarnie przejęta w dniu 16.12.2008r. (okoliczność bezsporna).

W chwili zawarcia umowy najmu budynek, w którym znajdował się lokal użytkowy znajdował się w bardzo złym stanie technicznym. Po zawarciu umowy ówcześni wspólnicy (...) s.c. przystąpili do prac remontowych. Wykonali przyłącze energetyczne, dobudowali klatkę schodową, wykonali remont dachu, sanitariatów, wymianę elewacji zewnętrznej, wymianę stolarki okiennej i drzwiowej, tynków wewnętrznych i wszystkich instalacji. Wartość nakładów przekroczyła kwotę 200 000 złotych. Sporządzono też kosztorys powykonawczy (zeznania świadka R. Ś. k 177v-178, zeznania świadka P. G. (1) k 177-177v, zeznania świadka J. W. k 259, zeznania świadka R. J. k 259v, zeznania pozwanego A. S. k 492 protokół skrócony i k 494 protokół elektroniczny, zeznania pozwanego M. S. k 492 protokół skrócony i k 494 protokół elektroniczny).

Nakłady poczynione przez najemców nie spowodowały obniżenia czynszu najmu. Nie była też wyrażana przez Agencję (...) pisemna zgoda na czynienie nakładów przekraczających zakres ustalony w załączniku do umowy, które to nakłady najemcy obowiązani byli wykonać na własny koszt (zeznania świadka P. J.k 200-200v, zeznania świadka H. M.k 200v-201, zeznania świadka K. K.k 201v, zeznania świadka A. K.k 258v, zeznania świadka F. K.k 465-466).

Zeznania świadka I. Z. (201v-202), E. W. (k 201-201v), J. B. (k 258-258v), P. G. (2) (k 420-421) nie wniosły istotnych dla rozstrzygnięcia kwestii. Świadkowie bądź to nie znali szczegółów umowy i okoliczności jej realizacji, bądź też z uwagi na upływ czasu okoliczności tych nie pamiętali.

Stan faktyczny został ustalony w oparciu o powołane wyżej dowody.

Dowody z dokumentów nie budziły zastrzeżeń Sądu, nie były też kwestionowane przez strony.

Sąd obdarzył wiarą zeznania pozwanych i zeznania wymienionych wyżej świadków w zakresie w jakim ustalili na podstawie tych dowodów stan faktyczny. Dowody te jakkolwiek jednoznacznie potwierdzają poczynienie przez wspólników spółki cywilnej (...)nakładów umożliwiających rozpoczęcie działalności gastronomicznej, to fakt ten pozostaje bez wpływu na merytoryczne rozstrzygnięcie. Jednakże wbrew twierdzeniom pozwanych, żaden ze świadków nie potwierdził, aby Agencja (...) wyrażała pisemną zgodę na czynienie przez (...) spółki (...)nakładów, poza nakładami wymienionymi w załączniku do umowy najmu lokalu użytkowego z dnia 17 maja 1999r. Nakłady te (remont budynku) wspólnicy mieli ponadto wykonać na własny koszt, a ewentualna obniżka czynszu, czy też inna forma rekompensaty (zwrot równowartości), wymagał formy pisemnej (aneksu do umowy), do czego w rzeczywistości nie doszło. Tym samym twierdzenie pozwanych jakoby istniała zgoda na czynienie nakładów, a następnie na zwrot równowartości tych nakładów, jest gołosłowny i nie może być uwzględnione. Podobnie niewiarygodne są zeznania pozwanych jakoby zgłaszali Agencji (...) zamiar, czy chęć wcześniejszego przekazania lokalu, tj. przed dniem 16.12.2008r. Pozwani nie biorą jednakże pod uwagę, że przeczą ich zeznaniom w tym zakresie dokumenty, a konkretnie notatka służbowa sporządzona i podpisana przez członków Komisji, która przybyła do L.celem przejęcia nieruchomości zajmowanej przez pozwanych z dnia 17.11.2008r. Jednoznacznie stwierdzono tam, że w lokalu nadal prowadzona jest przez pozwanych działalność gastronomiczna, a pozwani pomimo powiadomienia ich o terminie przybycia Komisji, nie opróżnili lokalu ze znajdującego się w nim sprzętu. Co więcej, pozwany A. S.podjął próbę negocjowania terminu spłaty swoich zobowiązań, z zamiarem kontynuowania działalności. Podpisał także protokół sporządzony na okoliczność przybycia Komisji, przez co późniejsze twierdzenie, że zbyt późne przejęcie nieruchomości przez powódkę było następstwem jej zaniechania, nie znajduje potwierdzenia.

Sąd w całości podzielił opinię biegłego z zakresu szacowania nieruchomości J. O. (k 507-518). Opinia odpowiada zleceniu Sądu, jest precyzyjna, jasna i wynika z posiadanej przez biegłego wiedzy specjalistycznej. Opinia ta nie została ponadto przez strony zakwestionowana.

Uzasadnienie prawne:

Powództwo jest częściowo zasadne i w takim zakresie zasługuje na uwzględnienie.

Nie jest wątpliwa i nie była też pomiędzy stronami sporna okoliczność, że poczynając od dnia 01.01.2007r. korzystanie przez pozwanych z przedmiotowego lokalu użytkowego miało charakter bezumowny. Umowa najmu zawarta na czas określony ostatecznie wygasła w dniu 31.12.2006r. Nie budzi wątpliwości także fakt, że przekazanie zajmowanego przez pozwanych lokalu na rzecz Agencji nastąpiło w dniu 16.12.2008r.

Przysługujące Agencji (...) prawo do używania i pobierania pożytków z nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa położonej w L.przy ul. (...), składającej się z budynków położonych w kompleksie wojskowym o numerze ewidencyjnym (...)i części działki nr (...), wynika z zawartych umów użyczenia Nr (...)z dnia 29.09.2000r., nr (...)z dnia 31.03.2004r. i nr (...)z dnia 23.03.2007r. Ostatnia z wymienionych umów zawarta została na okres od 01.01.2007r. do 31.03.2010r., a więc obejmowała sporny okres czasu.

Użytkowanie jest ograniczonym prawem rzeczowym, do ochrony którego, z mocy art. 251 k.c., stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności, w tym art. 224 i 225 k.c. Na podstawie art. 225 w zw. z art. 224 § 2 k.c. właścicielowi (użytkownikowi) należy się odpowiednie wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy przez posiadacza w złej wierze, który nie miał do tego tytułu prawnego. Wynagrodzenie, o którym mowa w art. 224 § 2 k.c. winno być ustalane w wysokości wynikającej z cen (w tym wypadku wysokości czynszu najmu) obowiązujących w poszczególnych okresach przyjętych do rozliczenia. Właściwym wynagrodzeniem za korzystanie z rzeczy pozostaje bowiem kwota jaką posiadacz musiałby zapłacić właścicielowi gdyby jego posiadanie oparte było na prawie, obejmując zatem to wszystko co uzyskałby właściciel gdyby ją wynajął, wydzierżawił, lub oddał w użytkowanie na podstawie innego stosunku prawnego, z zastosowaniem cen wolnorynkowych obowiązujących w okresie za który wynagrodzenie jest dochodzone (por. wyrok S.A. w Białymstoku z dnia 07.08.2013r. I ACa 301/13, LEX nr 1353615 oraz wyrok S.A. w Szczecinie z dnia 28.03.2013r. I ACa 2/13, LEX nr 1353824).

W celu ustalenia wysokości wynagrodzenia za korzystanie z przedmiotowego lokalu użytkowego, dopuszczony został dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości J. O.. Biegły biorąc pod uwagę wielkość lokalu, jego lokalizację, dostępność, sąsiedztwo itp., ustalił, że w spornym okresie czasu wynagrodzenie za korzystanie z lokalu wynosi 5 162 złote miesięcznie. Bezumowne korzystanie przez pozwanych z lokalu trwało 14 miesięcy i 15 dni, co daje łącznie kwotę 74 964,40 złote (14 m-cy x 5 162 = 72 268 zł, 15 dni x 179,76 zł = 2 696 zł.). Ustalona przez biegłego kwota wynagrodzenia miesięcznego nie obejmowała opłaty za energię elektryczną, ciepłą i inne media, do czego zobowiązani byli pozwani na podstawie wystawianych przez powoda faktur. Opłaty za media dodatkowo zatem obciążają pozwanych w łącznej kwocie 18 167,75 złotych (6360,70 zł ciepło, 11 807,05 inne media). Łącznie pozwani obowiązani są do zapłaty na rzecz powoda kwoty **93 132,45 złote**.

Dalej idące żądanie powoda jako bezzasadne podlega zatem oddaleniu. Nie znajduje też w przekonaniu Sądu podstaw żądanie powoda dotyczące zasądzenia odsetek od dnia wskazanego jako termin płatności poszczególnych faktur. Faktem jest, że każda z faktur przewidywała określony termin płatności, ale powód, co jednoznacznie zostało wykazane, przedłużał pozwanym termin płatności, pomiędzy stronami toczyły się jeszcze rozmowy mające polubownie uregulować kwestię zapłaty zaległości, stąd zasądzenie odsetek od dnia wymagalności poszczególnych faktur nie może być zaakceptowane. W ocenie sądu, jako termin wymagalności roszczenia można by przyjąć termin wskazany w przedsądowym wezwaniu do zapłaty z dnia 14.10.2008r., tj. upływ 7 dni od dnia doręczenia wezwania. W aktach sprawy znajduje się dowód doręczenia pozwanym wezwania do zapłaty w dniu 20.10.2008r. Termin zapłaty upłynąłby zatem bezskutecznie w dniu 27.10.2008r. Po tym dniu Agencja nadal przedłużała pozwanym termin uiszczenia należności, tak, że jedyną pewną datą ostatecznego wezwania do zapłaty staje się dzień doręczenia odpisu nakazu zapłaty i odpisu pozwu obydwu pozwanym. Pozwanemu M. S. odpis nakazu i odpis pozwu doręczony został w dniu 01.10.2009r. (k 106), natomiast pozwanemu A. S. odpis nakazu i odpis pozwu pozostawiono we właściwej placówce pocztowej, a termin odbioru przesyłki sądowej upłynął w dniu 16.10.2009r. (k 130). Odsetki za czas opóźnienia w spełnieniu świadczenia pieniężnego, pozwani obowiązani są zatem uiszczyć, stosownie do treści art. 481§ 1k.c. w zw. z art. 455 k.c., od dnia następnego tj. od dnia 17.10.2009r.

Jak podniesiono już w ustalonym wyżej stanie faktycznym, brak jest podstaw do uwzględnienia zarzutu potrącenia wierzytelności pozwanych z tytułu poczynionych nakładów na budynek położony przy ul. (...)z wierzytelnością powodowej Agencji (...) z siedzibą w W.z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwanych z lokalu użytkowego usytuowanego w tym budynku. Jako podstawę zgłoszonego zarzutu pozwani wskazali art. 676 k.c. Zgodnie z tym przepisem, jeżeli najemca ulepszył rzecz najętą, wynajmujący może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenie za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego, jednakże wyłącznie w razie braku odmiennej umowy.

W tym przypadku umowa najmu z dnia 17 maja 1999r., a także aneks nr (...)do tej umowy z dnia 01.12.2000r., kwestię nakładów rozstrzygały w sposób definitywny, jednoznaczny i nie budzący wątpliwości. Po pierwsze umowa najmu, a w zasadzie załącznik do tej umowy, wymieniał rodzaj nakładów, które wspólnicy zobowiązali się poczynić na własny koszt. Były to zasadniczo wszystkie wymienione przez pozwanych i byłych współników nakłady, za wyjątkiem klatki

schodowej. Po drugie, w aneksie nr (...) do umowy ówcześni wspólnicy spółki cywilnej (...) zrzekli się roszczenia o zwrot nakładów poczynionych do dnia 29.09.2000r., a wszystkie podnoszone nakłady i remonty były już do tej daty poczynione.

Przepis art. 676 k.c. ma charakter normy względnie obowiązującej, stąd też strony w granicach przysługującej im swobody kontraktowania (art. 353¹ k.c.) mogą ujętą w nich materię uregulować w odmienny sposób. Taka regulacja nie jest sprzeczna z prawem ani istotą stosunku najmu, czy dzierżawy. Naruszałaby zasady swobody kontraktowej tylko wówczas, gdyby umowa poprzez nadmierne obciążenie korzystającego powodowała faktyczną nierówność stron stosunku zobowiązaniowego. Taką argumentację przywołują pozwani wskazując, że zapisy umowy dotyczące obowiązku uzyskania zgody na czynienie przeróbek przedmiotu najmu czyniły niemożliwym wykonywanie uprawnień przysługujących najemcy, bo wiązały się z długim okresem oczekiwania i uniemożliwiały prawidłowe funkcjonowanie lokalu, a co za tym idzie ograniczały dochodowość przedsięwzięcia, doprowadzając do pokrzywdzenia najemcy lokalu i nie ekwiwalentności świadczeń.

Z argumentacją pozwanych nie można się zgodzić. Przede wszystkim wspólnicy spółki cywilnej (...) zawierający umowę najmu lokalu nie byli niedoświadczonymi osobami, ale podmiotami funkcjonującymi w obrocie prawnym i gospodarczym. Od osób prowadzących działalność gospodarczą można i należy wymagać znajomości zasad funkcjonowania rynku, a tym samym przewidywania konsekwencji zawarcia umowy określonej treści. Godząc się zatem na poniesienie znacznych nakładów na własny koszt, niewątpliwie dokonali kalkulacji zysków i strat, a wynik tej kalkulacji był korzystny dla nich i dla opłacalności planowanej działalności gastronomicznej. Założenie to potwierdza zresztą przesłuchany w charakterze świadka ówczesny wspólnik J. W. (k 259), stwierdzając, że „czynsz był dostosowany i na tyle atrakcyjny, że remont opłacało się przeprowadzić z własnych środków”. Nie jest też prawdą, że wymóg uzyskania zgody dotyczył każdej, nawet drobnej przeróbki. Drobne nakłady połączone ze zwykłym użytkowaniem rzeczy są ustawowym obowiązkiem najemcy, przez co uzyskiwanie zgody Agencji nie było konieczne (art. 662§ 2 k.c.). Obowiązek uzyskania pisemnej zgody dotyczył natomiast nakładów istotnych, a pozwani domagają się potrącenia swojej wierzytelności wynikającej z poczynienia takich właśnie istotnych i kosztownych nakładów, a nie drobnych przeróbek.

Reasumując, pozwanym nie przysługuje wierzytelność o zwrot równowartości poczynionych nakładów, przez co zgłoszony zarzut potrącenia tej wierzytelności z wierzytelnością powoda jest bezskuteczny.

Orzeczenie o kosztach procesu uzasadnia treść art. 100 zd. 2 k.p.c., zgodnie z którym, w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone.

Żądanie Agencji (...) zostało uwzględnione jedynie w części, co daje podstawę do rozstrzygnięcia zawartego w pkt. III wyroku.

Z tych względów, na podstawie powołanych przepisów, Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.