

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Koło, dnia 25 maja 2017 r.

**Sąd Rejonowy w Kole I Wydział Cywilny w następującym składzie:**

**Przewodniczący: SSR Elżbieta Winiarska**

**Protokolant: st.sekr.sąd Donata Makowska**

**po rozpoznaniu w dniu 18 maja 2017 r. w Kole**

**na rozprawie sprawy z powództwa A. F.**

**przeciwko Ochotniczej Straży Pożarnej z siedzibą w Ł.**

**o zapłatę**

- I. Zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 19.400,00 zł. (słownie: dziewiętnaście tysięcy czterysta 00/100 złotych) z ustawowymi odsetkami od dnia 19 listopada 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 i odsetkami ustawowymi za opóźnienia od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty.
- II. Oddała powództwo wzajemne pozwanej.
- III. Odstępuje od obciążenia pozwanej kosztami procesu poniesionymi przez powódkę.
- IV. Nie uiszczonymi kosztami Sądowymi obciąża Skarb Państwa – Sąd Rejonowy w Kole.
- V. Zasądza od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Kole na rzecz radcy prawnego M. B. kwotę 2.952 zł. brutto tytułem zastępstwa procesowego z urzędu.

**Sędzia**

**Elżbieta Winiarska**

## UZASADNIENIE

W dniu 19 listopada 2015 roku powódka A. F. wniosła przeciwko Ochotniczej Straży Pożarnej w Ł. o zasądzenie na jej rzecz kwoty 27.272,95 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa adwokackiego, według norm przepisanych. W uzasadnieniu strona powodowa wskazała, iż łączyła ją z pozwaną umowa najmu z dnia 29 kwietnia 2012 roku zawarta na okres 10 lat. Pismem z dnia 5 marca 2015 roku pozwana wezwała powódkę do zaprzestania używania przedmiotu najmu w sposób sprzeczny w umowę, a następnie – pismem z dnia 15 marca 2015 roku – wypowiedziała umowę najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia, powołując się na brzmienie art. 667 k.c. Zdaniem powódki nie istniały żadne podstawy do wypowiedzenia przedmiotowej umowy najmu, albowiem używała ona przedmiotu umowy zgodnie z celem umowy, który był dobrze znany pozwanej, a nadto pośrednio określony w postanowieniach łączącej strony umowy. Co więcej zakres przeprowadzonych przez powódkę prac remontowych był dobrze znany i zaakceptowany przez Ochotniczą Straż Pożarną w Ł.. Nikt z jej przedstawicieli nie zgłaszał żadnych zastrzeżeń ani uwag w trakcie przeprowadzania prac remontowych. Postanowienia umowy upoważniały A. F. do poczynienia niezbędnych nakładów umożliwiających jej rozpoczęcie działalności gospodarczej. Nakłady te zostały poczynione, a ich wartość wynosi 27.272,95 zł. Powódka, w celu uniknięcia dalszych sporów, pismem z dnia 22 maja 2015 roku, skierowała do pozwanej wezwanie do zapłaty,

będące podstawą do podjęcia działań rozwiązujących umowę pomiędzy stronami. Pomimo upływu określonego terminu pozwana nie zapłaciła stronie powodowej należnego wynagrodzenia.

W odpowiedzi na pozew z dnia 23 maja 2016 roku pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych. Jednocześnie wytoczyła powództwo wzajemne, wnosząc o zasądzenie na jej rzecz kwoty 2.802,42 zł wraz z odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem niezwróconych pozwanej 5 sztuk stołów i drewnianych schodów. Argumentując wskazała, że celem zawartej umowy było osiągnięcie przez strony określonych korzyści z działalności gospodarczej, która miała być prowadzona przez powódkę, w postaci organizacji imprez okolicznościowych. Pozwana nie zawarłaby umowy, gdyby powódka nie zapewniała jej o niezwłocznym rozpoczęciu działalności. W przeciwnym razie bowiem pozwana działałaby niegospodarnie i na swoją niekorzyść, doprowadzając do zniszczenia lokalu i powstania dodatkowych kosztów. Ostatecznie zaniechania powódki doprowadziły do narażenia pozwanej na szkodę. Prace remontowe zlecone przez powódkę doprowadziły do zmiany substancji lokalu, m.in. poprzez postawienie ścianek działowych na scenie, co dla pozwanej jest bezużyteczne, a wręcz stanowi przeszkodę do korzystania ze świetlicy dla celów, do których służy. Prace wykonane były bez wcześniejszego podpisania aneksu, mającego szczegółowo określić rodzaje prac oraz stronę zobowiązaną do poniesienia powstałych w ich wyniku kosztów. Przy czym strona pozwana nigdy nie zobowiązała się do zwrotu czy pokrycia jakichkolwiek kosztów adaptacji lokalu, albowiem nie posiadała na to wystarczających środków finansowych, o czym powódka bez wątplenia wiedziała. Wobec tego pozwana nie podpisała protokołu wykonanych przez powódkę prac. Strona pozwana zakwestionowała przy tym przedstawione przez powódkę rachunki jako nieuzasadnione, a co więcej podniosła, iż nie ma żadnych dowodów na okoliczność, że materiały widniejące na fakturach zostały faktycznie wykorzystane do prac wykonanych w remizie. Nie zgodziła się również z wyliczeniami wartości wykonanych prac przez wykonawców na podstawie listy obecności. Co więcej powódka zdemontowała drzwi należące do pozwanej, których nigdy jej nie zwróciła, a w ich miejsce zamontowała nowe. Podobnie było z demontażem paneli na ścianach, zatem nieuzasadnionym jest żądanie kosztów wykonania gładzi i pomalowania ścian. Zdaniem pozwanej powódka, po uzyskaniu opinii sanitarnej, powinna zwrócić się do pozwanej z wnioskiem o zawarcie aneksu określającego, na jakie prace pozwany wyraża zgodę, czego jednak nie uczyniła. Powódka, wbrew postanowieniom umowy, usunęła z budynku stoły, drewniane schody prowadzące na scenę, karnisze, zabrała klamki i klucze do drzwi, których to przedmiotów nigdy nie zwróciła. Okoliczności te uzasadniają powództwo wzajemne. Co więcej powódka, prowadząc prace adaptacyjne, naraziła pozwaną na poniesienie dodatkowych kosztów w postaci zużycia energii elektrycznej oraz wody. W wyniku swoich działań powódka doprowadziła remizę do stanu określanego jako „pustostan” i zmusiła pozwaną do podjęcia kroków mających na celu zapobieżenie dalszym dewastacjom. Strona pozwana podniosła także, że nigdy nie wyraziła zgody, w formie prawej przewidzianej, na dokonywanie prac remontowych. Ostatecznie pełnomocnik OSP w Ł. wskazał, że nakłady poczynione przez powódkę nie zmierzały do utrzymania przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym, lecz miały na celu jego przystosowanie dla potrzeb działalności najemcy. A. F. wyraziła zgodę na przyjęcie lokalu w stanie, w jakim znajdował się on w chwili zawarcia umowy, zatem jeżeli nie współgrał on z jej wizją działalności gospodarczej, to powinna o tym fakcie poinformować wynajmującego i uzgodnić nim zakres ewentualnych zmian budowlanych. Podniosła również, że w wyniku działań pozwanej przedmiot najmu uległ zniszczeniu, wskutek czego główny cel zawiązania umowy ustał z powodu niemożności świadczenia, co spowodowało wygaśnięcie stosunku najmu.

Na rozprawie w dniu 23 marca 2017 roku pełnomocnik pozwanej cofnął powództwo wzajemne w zakresie żądania zapłaty kwoty 2.802,42 zł tytułem wynagrodzenia za zabrane stoły i drewniane schody, albowiem w toku postępowania zostały one zwrócone przez powódkę. Jednocześnie wskazał na poniesienie przez stronę powodową kosztów energii elektrycznej w kwocie 1.000,00 zł i tym samym – w miejsce dotychczas dochodzonej kwoty – żąda zapłaty kwoty 1.000,00 zł tytułem poniesionych wydatków na prąd.

Na rozprawie w dniu 18 maja 2017 roku pełnomocnik powódki ograniczył żądanie do kwoty 19.400,00 zł.

**Sąd ustalił, co następuje:**

W dniu 29 maja 2012 roku pomiędzy powódką A. F. a Zarządem pozwanej Ochotniczej Straży Pożarnej w Ł., w gminie O., zawarta została z inicjatywy pozwanej, która zwróciła się do powódki z prośbą rozważenia prowadzenia działalności usługowej (organizowanie imprez okolicznościowych w budynku należącym do pozwanej) umowa wynajmu Świetlicy budynku OSP w Ł., na okres 10 lat, liczonych od dnia podpisania umowy. Sama treść umowy zaś została spisana z inicjatywy powódki. Zgodnie z jej postanowieniami wynajmujący zobowiązał się do udostępnienia pomieszczeń i korzystania z urządzeń w nich znajdujących się, a najemca do korzystania z przedmiotowych urządzeń w sposób należyty oraz oddania świetlicy i terenu wokół niej w terminie, w stanie nie odbiegającym od stanu w dniu wynajmu. Celem umowy było organizowanie imprez okolicznościowych przez najemcę. Koszt wynajmu lokalu uzależniony był od rodzaju organizowanych w nim imprez (wesele – 500 zł, komunia – 300 zł, stypa – 200 zł, urodziny – 300 zł, inne uroczystości – 300 zł). Przedpłata za wynajem sali, płatna w dniu podpisania umowy, wynosiła 2000 zł. Opłaty za energię elektryczną, wodę i gaz ponosić miał najemca od dnia przystąpienia do organizacji przyjęć. Jednocześnie strony zobowiązały się do podpisania w późniejszym terminie aneksu zawierającego szczegóły korzystania z przedmiotu najmu.

/okoliczności bezsporne, a nadto umowa z dnia 29.04.2012 r. – k. 13-14, zeznania powódki – k. 208-209/

W chwili zawarcia umowy budynek był w niezadawalającym stanie technicznym – liczył kilkadziesiąt lat, ściany były krzywe, pokryte gliną i słomą. Na zewnątrz nie było (i nadal nie ma) miejsc parkingowych, a sam plac jest nieutwardzony.

/dowód: zeznania świadka T. W. – k. 228/

Przed zawarciem umowy budynek był wykorzystywany m.in. do organizowania prywatnych imprez, jak choćby bale sylwestrowe (na które żywność przynosili goście, a na miejscu były tylko odgrzewane tzw. bale koszyczkowe) czy inne uroczystości urządzone przez strażaków i ich rodziny (np. wesela córek strażaków). Czasami zdarzało się, że były to przyjęcia osób spoza środowiska OSP w Ł..

/dowód: zeznania powódki – k. 208-209, zeznania świadka S. M. – k. 209, zeznania świadka M. R. (1) – k. 210/

W związku z powyższym strażacy sądzili, że uroczystości organizowane przez powódkę będą odbywać się bez konieczności poczynienia uprzednio większych inwestycji. Uważali, że salę wystarczy udekorować. Jednocześnie nie sprzeciwiali się przeprowadzeniu remontu bezpośrednio po jego rozpoczęciu. Nie mieli jakichkolwiek środków na przeprowadzenie remontu samodzielnie.

/dowód: zeznania świadka S. M. – k. 209, zeznania świadka M. R. (1) – k. 210, zeznania świadka S. S. – k. 211/

W celu przystosowania lokalu do korzystania z niego w sposób zgodny z umową, powódka, po uzyskaniu opinii sanitarnej dotyczącej uzgodnienia planu adaptacji pomieszczeń kuchennych i sanitarnych rozpoczęła prace remontowe.

/dowód: rachunek (...) w K. – k. 116/

Decyzja o rozpoczęciu remontu determinowana była przede wszystkim okolicznością, że lokal nie był przystosowany do profesjonalnej, zarobkowej organizacji imprez okolicznościowych. Drzwi wejściowe nie spełniały wymogów, gdyż otwierały się do środka, nie było drzwi ewakuacyjnych, konieczne było również dostosowanie kuchni oraz zaplecza. Sanepid zalecił również wydzielenie kotłowni, pomieszczenia socjalnego dla obsługi i toalety dla personelu.

/dowód: zeznania powódki – k. 208-209/

(...) niezbędne do przeprowadzenia remontu były kupowane i dostarczane przez małżeństwo F.. Pracownikom wykonującym prace budowlane wynagrodzenie wypłacała powódka.

/dowód: faktury VAT, zamówienia, dowody wpłaty – k. 18-69, umowa sprzedaży z dnia 29.06.2012 r. – k. 70, listy obecności – k.73-74, zeznania świadka T. W. – k. 228-229/

A. F. dokonała nakładów na przedmiotową nieruchomość w postaci adaptacji kuchni wraz z zapleczem (obejmującej m.in. postawienie ścianki działowej, położenie tynków, licowanie ścian, montaż ościeżnic w ściankach działowych, zamurowanie otworu w ścianie z cegły, wykucie otworów okiennych) - na kwotę 5.024,00 zł, łazienki wraz z zapleczem (m.in. postawienie ścianki działowej, położenie tynków i gładzi gipsowej, wykucie otworów okiennych) - na kwotę 688,00 zł, sali jadalnej (uzupełnienie ubytków w tynku po zerwanych panelach, położenie gładzi gipsowej) - na kwotę 1.262,00 zł, sali tanecznej (montaż wentylatora, postawienie ścianki z bloczków gazobetonowych, położenie tynków, zamontowanie parapetów, montaż osłony kominka, położenie tynku ozdobnego na ścianie, malowanie ścian) - na kwotę 4.948,00 zł, korytarza (montaż parapetów) - na kwotę 76,00 zł, sceny (wybudowanie ścianek działowych, położenie tynku) – na kwotę 1.339,00 zł, stolarki drzwiowej (zamontowanie 7 sztuk drzwi, w tym jednych podwójnych przeszklonych) – na kwotę 6.151,00 zł, wykonanie instalacji centralnego ogrzewania w kwocie 768,00 zł oraz instalacji elektrycznej (materiał) - na kwotę 114,00 zł.

/dowód: opinia biegłego sądowego z dziedziny budownictwa i szacowania nieruchomości S. P. – k. 239-247, fotografie – k. 155/

(...) elektryczne pod kinkiety na suficie i gniazdka elektryczne wykonał S. S., członek OSP w Ł.. Cyklinowanie podłóg wykonano na zlecenie (...) za pieniądze wpłacone przez powódkę w dniu podpisania umowy.

/okoliczności bezsporne, a nadto zeznania świadka S. S. k. – 211, zeznania powódki – k. 208-209, zeznania świadka M. R. (2) – k. 227-228, zeznania świadka T. W. – k. 228-229/

W czasie remontu rachunki za energię elektryczną i świadczenie usług dystrybucji pokrywane były ze środków Ochotniczej Straży Pożarnej w Ł..

/okoliczności bezsporne, a nadto faktury VAT k. 151-154/

Podczas przeprowadzania prac remontowych obecny był S. S., który interesował się remontem, dopytywał o szczegóły. Nie sprzeciwiał się prowadzeniu prac. Opowiadał mieszkańcom, którzy przychodzili obejrzeć stan remontów, co będzie robione i jaki ostatecznie przybierze kształt. Niekiedy na remizie bywali również inni członkowie ochotniczej straży pożarnej.

/dowód: zeznania świadka M. R. (2) – k. 227-228, zeznania świadka T. W. – k. 228-229, zeznania świadka T. T. – k. 229, zeznania świadka A. P. – k. 229-230, zeznania świadka Z. K. – k. 230/

A. F., chcąc uzyskać dofinansowanie z urzędu pracy na prowadzenie działalności, pod koniec 2012 roku, zwróciła się do Zarządu OSP w Ł. z prośbą o podpisanie aneksu do umowy. Wówczas jednak strony nie doszły do porozumienia w zakresie ostatecznego jego brzmienia, wobec czego nie doszło do jego podpisania. Powódka proponowała, by koszt remontów pokryty został przez straż w rozliczeniach z czynszu, natomiast pozwana – by adaptacja została przeprowadzona na koszt najemcy, który po zakończeniu czasu, na jaki umowa została zawarta, pozostawi wszystko w budynku bez żądania zapłaty.

/dowód: zeznania powódki – k. 208-209, zeznania świadka S. S. – k.211/

W związku z powyższym prace remontowe zostały przerwane. W konsekwencji powódka nie organizowała przyjęć, które miały stanowić źródło zysku dla obu stron umowy. Zmuszona była odwołać bal sylwestrowy 31.12.2013 r., straciła uiszczoną zaliczkę na poczet zamówionego DJ. Wówczas Ochotnicza Straż Pożarna w Ł. wielokrotnie kierowała do A. F. pisma, wzywające do podpisania stosownego aneksu odnośnie zakresu dalszego remontu, podjęcia prób zmierzających do porozumienia się stron umowy bądź jej rozwiązania.

/dowód: korespondencja między pełnomocnikami stron przed zainicjowaniem postępowania sądowego – k. 121-135, 143-149/

Ostatecznie prace remontowo-modernizacyjne podjęte przez powódkę nigdy nie zostały zakończone, za wyjątkiem sali tanecznej. Dalszych prac wymagają szatnie, należy wkuć wyjście ewakuacyjne, zakupić piec do centralnego ogrzewania, dokonać obróbki drzwi, dokończyć zmywalnię i obieralnię.

Od chwili podpisania umowy do marca 2015 roku w świetlicy nie została zorganizowana ani jedna impreza okolicznościowa. Budynek nie otrzymał z Powiatowej Inspekcji Sanitarnej-Epidemiologicznej w K. ostatecznego zezwolenia na jego użytkowanie w charakterze lokalu do urządzania przyjęć.

/dowód: okoliczności bezsporne, zeznania powódki k. 208-209/

Pismem z dnia 5 marca 2015 roku Ochotnicza Straż Pożarna w Ł. wezwała A. F. do natychmiastowego zaprzestania używania przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z zawartą umową, polegającego na niewykonywaniu i niezakończeniu rozpoczętych robót, mających na celu dostosowanie lokalu do potrzeb prowadzonej przez nią działalności gospodarczej, której przedmiotem miało być organizowanie imprez okolicznościowych, co było zgodnym zamiarem stron. Wyznaczono przy tym termin do dnia 15 marca 2015 roku do zaprzestania naruszeń i wznowienia robót.

/dowód: wezwanie z dnia 05.03.2015 r. – k. 12/

W związku z brakiem reakcji ze strony A. F., pismem z dnia 15 marca 2015 roku, OSP w Ł. wypowiedziała umowę najmu świetlicy na podstawie art. 667 k.c. bez zachowania okresu wypowiedzenia.

/dowód: wypowiedzenie umowy najmu z dnia 15.03.2015 r. – k. 11/

A. F. nie zgodziła się ze stanowiskiem wynajmującego i nie wyraziła zgody na przejęcie lokalu przez OSP w Ł.. Ostatecznie jednak w toku niniejszego postępowania uznała, iż umowa między stronami przestała obowiązywać z chwilą jej wypowiedzenia.

/dowód: pismo z dnia 20.03.2015 r. – k. 140 oraz z dnia 22.05.2015 r. – k. 10, zeznania powódki – k. 208-209/

Stan faktyczny został ustalony na podstawie wyżej powołanych dowodów.

Sąd uznał za wiarygodną opinię biegłego sądowego z dziedziny budownictwa i szacowania nieruchomości S. P., na której oparł się przy wydawaniu rozstrzygnięcia. W ocenie Sądu opinia biegłego jest jasna i logiczna, odpowiada na postawione pytania, a nadto została sporządzona fachowo i rzetelnie. Wnioski w niej wywiedzione są należycie uzasadnione i wolne od błędów logicznych oraz wewnętrznych sprzeczności, co świadczy o dużym doświadczeniu zawodowym i rzetelnej wiedzy biegłego, który w sposób kompleksowy i wyczerpujący ustalił zakres przeprowadzonych przez powódkę prac remontowych oraz wartość odtworzeniową nakładów w stanie nowym (20.370,00 zł według wersji strony powodowej, 19.399,00 zł według wersji strony pozwanej – tj. bez kosztów położenia gładzi gipsowej na ścianach sali jadalnej), jak i w aktualnym stanie technicznym, tj. po uwzględnieniu stopnia zużycia w wysokości 5% z uwagi na jakość wykonania poszczególnych elementów i upływ czasu, który wynosi 19.400,00 zł według wersji powódki oraz 18.400,00 zł według wersji pozwanej. Zdaniem biegłego nakłady poczynione przez powódkę należy uznać za konieczne z uwagi na zamiar prowadzenia w budynku świetlicy imprez połączonych z wyżywieniem, które objęte jest nadzorem (...) w K.. Przed przystąpieniem do remontu budynek świetlicy nie był przystosowany do organizowania tego typu imprez okolicznościowych.

Powyzszą opinię zakwestionowała strona pozwana w zakresie uznania jako nakładów koniecznych modernizacji sali jadalnej według wersji powódki (tj. z uwzględnieniem kosztów położenia gładzi gipsowej na ścianach), sali tanecznej, sceny oraz stolarki drzwiowej, zarzucając biegłemu błędne przyjęcie, iż sala nie była przystosowana do organizowania imprez okolicznościowych i wymagała nakładów poczynionych przez powódkę. Zdaniem pozwanej A. F. swoimi działaniami zmierzała jedynie do podniesienia standardów sali, ulepszenia substancji rzeczy, czego dokonywała

na własne ryzyko i odpowiedzialność. Duża część poczynionych zmian dotyczyła zmiany wystroju sali tanecznej i jadalnej, a (...) nie sugerowała, że wymagają one remontów. Wskazała również, że w chwili podpisywania umowy sale nie były zniszczone. Również adaptacje sceny nie były pracami koniecznymi, albowiem i bez nich lokal byłby przydatny do prowadzenia przez powódkę działalności. Ponadto postawienie ścianki pomniejszyło scenę, pogarszając jej funkcjonalność. Co zaś się tyczy uznania za konieczne wymiany wszystkich drzwi, to – zdaniem pozwanej – prowadzi to do wniosku, iż remiza nie posiadała drzwi, a tak przecież nie było. Ich wymiana była zatem jedynie ulepszeniem lokalu. Ponadto drzwi zostały zamontowane nieprawidłowo. W związku z tym pozwana przedłożyła listę pytań do biegłego.

Na rozprawie w dniu 23 marca 2017 roku biegły ustosunkował się do stawianych zarzutów oraz podtrzymał w całości przedłożoną opinię. Wskazał przy tym, iż pozwana odnosi się do zakresu nakładów koniecznych, które wynikają z wytycznych sanepidu, natomiast w opinii ujęty został pełny zakres nakładów poczynionych na nieruchomość, albowiem przy sporządzaniu opinii biegły kierował się faktem, iż powódka pragnęła prowadzić działalność określonego typu i tym samym powstała konieczność dostosowania budynku do jej potrzeb, nie tylko poprzez adaptację kuchni czy węzła sanitarnego, lecz również przez choćby stworzenie miejsca do przechowywania alkoholu. Nie wszystkie nakłady ujęte w opinii były konieczne w sensie niedopuszczenia budynku do działalności polegającej na organizacji imprez okolicznościowych wraz z wyżywieniem, jednakże prowadziły do podwyższenia standardu budynku, co w dalszej perspektywie skutkowało większą ilością zainteresowanych klientów. W istocie nie istniała bezwzględna konieczność zdejmowania okładziny ze ścian w sali jadalnej czy zakładanie parapetów na sali tanecznej. Zamontowane przez powódkę drzwi wymagają uregulowania, jednakże nie ma potrzeby ich ponownego montażu – okoliczności te przesądziły o pomniejszeniu 5% wartości nakładów w opinii. Biegły podniósł, iż przy ustalaniu zakresu prac koniecznych wziął pod uwagę prace wykonane w celu podwyższenia standardu budynku i przystosowania sali do profesjonalnego organizowania imprez. Biegły wskazał również, iż salę niegdyś wykorzystywano do organizowania imprez strażackich, zebrań lokalnej społeczności, zabaw choinkowych, lecz nie była to działalność komercyjna, zarobkowa. Wystrój sprzed remontu mógł odpowiadać mieszkańcom wsi, jednakże rozpoczęcie działalności komercyjnej wymagało spełnienia nie tylko wymogów sanepidu, ale także poprawy standardu sali w celu zachęcenia potencjalnych klientów. Konieczne było zatem stworzenie szatni, magazynu, pomieszczenia na alkohol. Nakłady poczynione przez powódkę były dostosowane do działalności, jaką planowała.

Strona powodowa nie wniosła zastrzeżeń do opinii biegłego.

Sąd dał również wiarę zeznaniom powódki, co do okoliczności zawarcia umowy, zakresu remontu, a także okoliczności jego przeprowadzenia oraz pokrycia przez nią jego kosztów, albowiem były jasne, logiczne i szczerze, a także znajdowały potwierdzenie w pozostałym materialnym dowodowym zgromadzonym w toku postępowania.

Sąd dał również wiarę zeznaniom świadków, będących członkami Zarządu pozwanej Ochotniczej Straży Pożarnej w Ł., tj. S. M., M. R. (1) oraz S. S., choć stanowią one subiektywną ocenę faktów i okoliczności związanych z zawartą umową najmu, natomiast dopiero w zestawieniu z faktami wynikającymi z zeznań przesłuchanych w sprawie innych świadków, jak również powódki, a także innych dowodów, możliwe było zebranie obiektywnego materiału do przeprowadzonych ustaleń stanu faktycznego. Na wiarę nie zasługują zapewnienia co do faktu, iż nie wiedzieli oni o zakresie przeprowadzanych prac, a powódka dokonywała ich w sposób samowolny. Nie sposób uznać, iż powódka, dokonując kapitalnego remontu, nie konsultowała się w żaden sposób z Zarządem Ochotniczej Straży Pożarnej w Ł., do której ów budynek należy, a oni sami tego nie widzieli, zwłaszcza, że miejscowość, w której znajduje się remiza jest niewielka, wszyscy w sąsiedztwie się znają, a świadkowie – o czym zgodnie zapewniali – często bywali w remizie podczas remontu, bądź to z ludzkiej ciekawości, bądź nadzorując postępy prac. Świadek S. S. nadto zapraszał i prezentował innym mieszkańcom wsi efekty remontów. Strażacy nie sprzeciwiali się pracom, a wręcz oferowali swoją pomoc, nikt nie zgłaszał żadnych zastrzeżeń.

Sąd dał również wiarę zeznaniom świadków T. T., A. P., Z. K., M. R. (2) oraz T. W., albowiem były spójne, szczerze i wzajemnie się uzupełniały. Za wiarygodne, choć subiektywne, należało również uznać zeznania świadka M. F. w takim zakresie, w jakim znalazły odbicie w pozostałym zgromadzonym materiale dowodowym.

Sąd uznał za wiarygodne także dokumenty i fotografie zgromadzone w toku postępowania w zakresie, w jakim miały istotne znaczenie dla sprawy. Ich autentyczność oraz prawdziwość stwierdzonych w nich faktów nie były podważane przez strony. W szczególności Sąd uznał za wiarygodne dokumenty potwierdzające zawarcie umowy najmu, fotografie przedstawiające zakres wykonanych prac, wygląd lokalu przed i po remoncie oraz wysokość kosztów poniesionych przez powódkę na przeprowadzenie remontu. Ponadto zebrana w aktach dokumentacja stała się podstawą opracowania opinii przez biegłego.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Ustalony w niniejszej sprawie stan faktyczny zasadniczo był bezsporny. Strony nie kwestionowały faktu ani celu zawarcia umowy najmu świetlicy, okoliczności przeprowadzenia przez powódkę prac remontowych jako takich ani faktu pokrycia ich kosztów ze środków strony powodowej. Spór dotyczył częściowo zakresu wykonanych prac, a tym samym wysokości poniesionych nakładów oraz tego, kto powinien ostatecznie ponieść ich koszt.

Stosownie do brzmienia art. 659 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz (§ 1). Czynsz może być oznaczony w pieniądzach lub w świadczeniach innego rodzaju (§ 2).

W okolicznościach niniejszej sprawy kluczowe znaczenie ma zdefiniowanie pojęcia nakładów koniecznych oraz ulepszeń, nakładów użytecznych, na przedmiot umowy najmu.

Nakłady konieczne określone zostały pośrednio w art. 662 k.c., zgodnie z którym wynajmujący powinien wydać najemcy rzecz w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać ją w takim stanie przez cały czas trwania najmu. Jednocześnie dopuszczalne jest jednak porozumienie się stron co do innego, gorszego stanu rzeczy, w jakim zostanie ona wydana. Wówczas przed najemcą otwiera się możliwość doprowadzenia we własnym zakresie przedmiotu najmu do stanu przydatności.

Jak z kolei stanowi art. 676 k.c. jeżeli najemca ulepszył rzecz najętą, wynajmujący, w braku odmiennej umowy, może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego. W wypadku dokonania przez najemcę nakładów, które stanowią ulepszenia rzeczy najętej, w sytuacji, gdy strony nie umówiły się inaczej, wynajmującemu przysługuje zatem tzw. upoważnienie przemienne (facultas alternativa), które obejmuje możliwość zatrzymania ulepszeń za zapłatą najemcy sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu (tj. ceny rynkowej ulepszeń z chwili zwrotu, bez względu na to, czy dokonano ich za zgodą, czy też bez zgody wynajmującego) albo prawo żądania przywrócenia stanu poprzedniego. Przy czym żądanie przywrócenia stanu poprzedniego powinno być ograniczone do wyjątkowych sytuacji, w których należy również zbadać, czy korzystający z tego uprawnienia nie nadużywa prawa zgodnie z art. 5 k.c. (vide wyrok SN, IV CSK 44/13). Jak wynika z ustaleń poczynionych w przedmiotowej sprawie wynajmujący nie wzywał najemcy do przywrócenia stanu poprzedniego, a dokonane nakłady zostały przez właścicieli przedmiotowego lokalu zatrzymane.

Zgodnie z treścią powołanego przepisu ulepszeniami rzeczy są zatem dokonane na przedmiot najmu przez najemcę nakłady, które w chwili wydania rzeczy wynajmującemu zwiększają jej wartość lub użyteczność. Przy czym nie są to ani drobne nakłady obciążające najemcę (zgodnie z art. 662 § 2 k.c.) ani nakłady konieczne ani inne nakłady, które - w rozumieniu art. 662 § 1 i 663 k.c. - obciążają wynajmującego (vide wyrok SN z 30.06.1999 r., III CKN 271/98).

Art. 676 k.c. ma charakter dyspozytywny. Strony najmu mogą wobec tego odmiennie określić w umowie konsekwencje dokonania i los prawny ulepszeń rzeczy najętej, np. umawiając się, że po wygaśnięciu najmu nakłady dokonane przez najemcę przypadną wynajmującemu. To w interesie wynajmującego jest jednoznaczne sprecyzowanie, że dokonywanie jakichkolwiek nakładów przez najemcę wymaga uzyskania jego zgody. Dopuszczalne jest przy tym ustalenie, że wartość poczynionych przez najemcę nakładów i to bez względu na ich charakter (tzn. czy są to nakłady konieczne czy ulepszenia) zostanie zwrócona przez wynajmującego w ten sposób, że kwota odpowiadająca wartości tych nakładów będzie sukcesywnie potrącana z czynszu najmu tak, że wysokość miesięcznego czynszu będzie

pomniejszana nie więcej niż o około ćwierć jego części, jest w pełni dopuszczalne (vide wyrok SN z dnia 07.04.2005 r., II CK 565/04). W niniejszej sprawie strony nie doszły do porozumienia w przedmiocie poczynienia takich ustaleń.

Roszczenie o zwrot nakładów powstaje z chwilą ich dokonania. W odniesieniu do nakładów koniecznych roszczenie o ich zwrot staje się wymagalne z chwilą powstania, a o zwrot innych nakładów (w tym nakładów o charakterze ulepszającym) – z chwilą wydania rzeczy właścicielowi. Co więcej można również przyjąć, że roszczenie o zwrot nakładów ulepszających powstaje z chwilą dokonania przez wynajmującego wyboru pomiędzy możliwościami przewidzianymi w art. 676 k.c., a wybór ten możliwy jest od chwili zwrotu wynajmowanej rzeczy. Zatem skoro wynajmujący nie żądał przywrócenia stanu poprzedniego i zatrzymał dokonane przez najemcę ulepszenia, to najemcy należy się zwrot nakładów w wysokości odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu (tak też SA w Krakowie w wyroku z dnia 29.01.2015 r., I ACa 1561/14). Wartości ulepszeń nie można bowiem utożsamiać w prosty sposób z sumą wydatków przeznaczonych na ich dokonanie. Określa ją, bowiem, wzrost wartości rzeczy na którą zostały poczynione, oceniany z chwili zwrotu rzeczy (vide wyrok SN z dnia 09.11.2000 r., II CKN 339/00).

Mając na względzie powyższe należy stwierdzić, że nakłady ulepszające prowadzą do zwiększenia wartości lub użyteczności rzeczy najętej. Natomiast nakłady konieczne to takie, które są niezbędne do utrzymania rzeczy w stanie przydatnym do umówionego użytku. Nakłady konieczne obciążają wynajmującego, a nie najemcę (wyjątkiem jest sytuacja, gdy ich potrzeba powstała wyłącznie z winy najemcy). Jeżeli w czasie trwania najmu rzecz wymaga napraw, które obciążają wynajmującego, a bez których nie jest ona przydatna do umówionego użytku, najemca może wyznaczyć wynajmującemu odpowiedni termin do wykonania napraw, po bezskutecznym upływie którego najemca może dokonać koniecznych napraw na koszt wynajmującego (art. 663 k.c.). Zatem na wynajmującym ciąży obowiązek wykonania na własny koszt wszelkich napraw głównych przedmiotu najmu oraz prac konserwacyjnych urządzeń, których prawidłowe działanie jest niezbędne do korzystania z przedmiotu najmu w sposób oznaczony w umowie.

W razie wątpliwości, czy dane nakłady są konieczne, czy jedynie ulepszające, rozstrzygnięcia należy szukać w treści zawartej między stronami umowy najmu. W tym zakresie decydujące znaczenie będzie bowiem miało określone w umowie najmu przeznaczenie lokalu. To, co będzie stanowiło nakład konieczny w przypadku lokalu przeznaczonego na restaurację, w przypadku lokalu przeznaczonego na biuro może stanowić jedynie ulepszenie, np. instalacja umywalki w lokalu gastronomicznym stanowi bez wątpienia nakład konieczny, lecz w lokalu biurowym jest już tylko ulepszeniem.

W braku innych podstaw zakwalifikowania pewnych nakładów i prac jako koniecznych pod uwagę powinno się brać, przy uwzględnieniu interesów stron, ustalenie standardu, jaki rzecz musi spełniać. Ów standard wynikać powinien ze zwykłego przeznaczenia rzeczy, rozsądnych oczekiwań najemcy, a także z wiadomego najemcy ogólnego stanu technicznego, jakiego można się spodziewać po rzeczy mającej określony wiek. Sąd Najwyższy wskazał, iż za konieczne mogą być uznane nakłady doprowadzające wynajęty lokal do stanu sprzed dewastacji oraz ewentualnie takie nakłady, które służą określonemu wysokiemu standardowi lokalu użytkowego i bez których lokal na cele użytkowe w ogóle nie mógłby być wykorzystywany, a które mogłyby zostać zaliczone do koniecznych w ramach „przydatności do umówionego użytku” (vide Kodeks Cywilny. Komentarz pod red. Osajda, C.H. Beck, 2017). Przy czym strony powinny określić w umowie przeznaczenie rzeczy w ramach nawiązywanego między nimi stosunku najmu. Jeśli w umowie tego nie określono, umówiony użytek może zostać ustalony również w oparciu o wszelkie okoliczności związane z zawarciem umowy.

Lokal będący przedmiotem najmu znajduje się w budynku Ochotniczej Straży Pożarnej w Ł.. Został on przez powódkę wynajęty w celu prowadzenia działalności gospodarczej, polegającej na organizowaniu imprez okolicznościowych wraz z wyżywieniem. Podstawowym celem gospodarczym umowy zawartej między stronami było zatem prowadzenie działalności gastronomiczno-usługowej, o czym pozwana wiedziała, co wynika również bezpośrednio z zawartej między stronami umowy, która uzależniała wysokość czynszu od rodzaju i ilości organizowanych w pomieszczeniach remizy imprez okolicznościowych („Kosz wynajmu Świetlicy wynosi: wesele – 500 zł, komunia – 300 zł, pogrzebiny – 200 zł, 18-tki – 300 zł, inne uroczystości – 300 zł”). Stan pomieszczeń uniemożliwiał jednak prowadzenie tego typu działalności bez dokonania adaptacji lokalu. Przekazane powódce pomieszczenia były w złym stanie technicznym i wymagały kapitalnego remontu. Ponadto były niedostosowane do celu działalności - niezbędne



było m.in. przebudowanie pomieszczeń zgodnie z wymaganiami bezpieczeństwa żywności oraz bezpieczeństwa przeciwpożarowego, co wynikało z konieczności zachowania właściwych warunków sanitarnych, a także stworzenia zabezpieczeń przeciwpożarowych, które uzyskałyby aprobatę Państwowej Pracy Pożarnej (wyjście przeciwpożarowe, gaśnice itd.). W końcu u podłoża zmian leżała konieczność podniesienia walorów estetycznych lokalu, która w dzisiejszych czasach, charakteryzujących się wysokimi wymaganiami wśród konsumentów, była niezbędna w celu zainteresowania potencjalnych klientów lokalem w celu urządzenia w nim przyjęcia. Powódka dostosowała kuchnię wraz z zapleczem do wymagań stawianych przez (...) w K., dokonała przebudowy łazienek, podniosła walory estetyczne sali jadalnej i tanecznej, korytarza, zamontowała nowe drzwi, zgodnie z przepisami przeciwpożarowymi, wykonała instalację centralnego ogrzewania oraz zakupiła materiały na wykonanie instalacji elektrycznej. Wartość odtworzeniowa nakładów w stanie nowym wynosi 20.370,00 zł, natomiast wartość w aktualnym stanie technicznym, po uwzględnieniu stopnia zużycia technicznego w wysokości 5% z uwagi na jakość wykonania poszczególnych elementów i upływ czasu, wynosi 19.400,00 zł. Sąd, ustalając, które z poczynionych nakładów stanowiły nakłady konieczne oraz zwiększające użyteczność przedmiotu najmu, jak również określając ich wartość, oparł się na opinii biegłego sądowego z dziedziny budownictwa i szacowania nieruchomości S. P., który wskazał, że fakt, iż przed remontem pomieszczenia budynku Ochotniczej Straży Pożarnej w Ł. wykorzystywane były do organizacji imprez rodzinnych, których organizatorami byli strażacy bądź mieszkańcy wsi, w której znajduje się budynek, to nie oznacza to, iż były przystosowane do organizowania w sposób zarobkowy imprez okolicznościowych. Zatem po zawarciu umowy najmu ściśle ukierunkowanej na organizację tego typu przyjęć, należało dokonać przystosowania pomieszczeń do tegoż celu. Mając na względzie powyższe rozważania prawne nakłady poczynione przez powódkę należy uznać za konieczne z uwagi na cel, do jakiego lokal miał być przeznaczony, a który został podkreślony w umowie. Faktu tego nie zmienia również fakt, iż biegły podkreślił, że nie wszystkie zmiany dokonane przez powódkę były konieczne w tym sensie, że bez nich budynek nie zostałby dopuszczony do działalności polegającej na organizowaniu przyjęć, lecz prowadziły do podwyższenia standardu budynku, co miało doprowadzić do większego zainteresowania salą wśród klientów, a w konsekwencji do osiągania przez wyższych dochodów zarówno przez najemcę, jak i wynajmującego. Tym samym niezbędne było stworzenie szatni, magazynu, pomieszczenia przeznaczonego na magazynowanie alkoholu, albowiem wszystkie te zmiany miały na celu dostosowanie budynku do celu planowanej przez powódkę działalności. Sąd wziął przy tym pod uwagę zakres prac wskazany przez powódkę, tj. obejmujący – wbrew twierdzeniom strony pozwanej – również położenie gładzi gipsowej na ścianach w sali jadalnej po uzupełnieniu ubytków w tynku po zerwanych panelach, uznając, iż stanowią one nakłady konieczne, albowiem przyczyniły się one do przyznania pomieszczeniu waloru estetycznego, na którym bezapelacyjne zależy klientom, decydującym się urządzać swoje przyjęcie w konkretnym lokalu.

Co więcej wszelkie prace zostały wykonane za wiedzą strażaków OSP w Ł. i pomocą co najmniej jednego z członków Zarządu jednostki pozwanej - S. S., który był obecny podczas przeprowadzania remontów, a nadto pomagał w pracach remontowych, wykonując instalację elektryczną zgodnie z wizją powódki. Żaden z członków Zarządu Ochotniczej Straży Pożarnej w Ł., pomimo posiadania wiedzy o rozpoczęciu remontów, nie zgłaszał zastrzeżeń co do prowadzonych prac w czasie ich trwania. Stąd też należy bez wątplenia przyjąć, że akceptowali taki stan rzeczy, a wręcz wyrazili milczącą zgodę na wykonanie przedmiotowych prac. Natomiast między stronami istniał spór co do tego, kto ma być fundatorem przedmiotowych prac, z kolei w samej umowie nie istniał zapis, który nakładałby na powódkę obowiązek uzyskania zezwolenia na przystąpienie do prac remontowych w ściśle określonej formie, np. pisemnej.

W przekonaniu Sądu, nawet jeśli nakłady poczynione przez powódkę należałoby uznać za użytkowe, to stanowiłyby one ulepszenia, zwiększające w znaczny sposób wartość i użyteczność rzeczy w chwili wydania przedmiotu najmu. Ulepszenie oznacza nadanie pożytecznych właściwości przedmiotowi najmu mimo, że bez ich nadawania przedmiot byłby zdalny do użytku. Przy czym wartości ulepszeń nie można utożsamiać z wydatkami poniesionymi na ich dokonanie, lecz analizowanie należy poddać wartość lub użyteczność całej rzeczy. Zatem nawet gdyby uznać działanie najemcy za przekroczenie poziomu nakładów koniecznych, to powinny one być ocenione i rozliczone jako ulepszenie przedmiotu najmu, w sposób znaczny podnoszące jego wartość, i na tej podstawie również zostać rozliczone, w sposób, który w tej sytuacji nie zmieniałby jednak – mimo odmiennej podstawy – wyniku rozstrzygnięcia.

Na marginesie dodać również należy, że umowa między stronami niniejszego postępowania zawarta została na 10 lat. Wobec tego powódka, mając tego świadomość, mogła liczyć choćby na częściową kompensację poczynionych nakładów z zysków osiągniętych w związku z prowadzoną działalnością w przedmiotowym lokalu. Najemca mógł zatem przypuszczać, że nakłady, choć w pewnej części, zwrócą się z osiągniętego przez ten czas dochodu. Istotą umów długoterminowych jest bowiem to, że długi czas ich trwania pozwala na zrekompensowanie poczynionych wcześniej nakładów. Umowa natomiast została rozwiązana przedwcześnie, pierwsze problemy, skutkujące zaprzestaniem przez A. F. prac remontowych pojawiły się niespełna 7-8 miesięcy po jej zawarciu, a sama umowa została wypowiedziana przez wynajmującego już w 2015 roku. W tym kontekście, skoro została rozwiązana przedwcześnie, najemca może żądać zwrotu wszelkich nakładów o charakterze użytecznym i ulepszącym, bowiem nie zostały one w żaden sposób amortyzowane.

Z uwagi na powyższe Sąd orzekł jak w punkcie I sentencji wyroku.

Zgodnie z § 4 ust. 3 zawartej między stronami umowy najmu opłaty za zużytą energię elektryczną, wodę i gaz ponosi najemca od dnia rozpoczęcia przez niego prowadzenia działalności gospodarczej w budynku remizy („z dniem rozpoczęcia uroczystości”). W toku niniejszej sprawy pozwana (powódka wzajemna) oświadczyła, iż przez czas trwania remontów ponosiła przedmiotowe koszty, czego strona powodowa (pozwana wzajemnie) nie kwestionowała. Z uwagi jednak na bezpośrednie uregulowanie tej kwestii w postanowieniach umowy, które były obu stronom dobrze znane i przez nie zaakceptowane, powództwo wzajemne należało oddalić, o czym orzeczono w punkcie II wyroku.

W punkcie III odstąpiono od obciążania pozwanej kosztami procesu poniesionymi przez stronę powodową, a w punkcie IV nieuiszczonymi kosztami sądowymi obciążono Skarb Państwa – Sąd Rejonowy w Kole na podstawie art. 102 k.p.c., mając na uwadze trudną sytuację materialną pozwanej, nieposiadanie przez nią majątku pozwalającego na zaspokojenie przedmiotowych kosztów oraz związany z tym fakt zwolnienia jej od obowiązku ponoszenia kosztów sądowych.

W punkcie V sentencji Sąd zasądził od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Kole na rzecz pełnomocnika strony pozwanej – r. pr. M. B. kwotę 2.952,00 zł brutto tytułem nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu. Na powyższą kwotę składają się: 2.400,00 zł (stawka minimalna przy wartości przedmiotu sprawy od 10.000,00 zł do 50.000,00 zł zgodnie z rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu w brzmieniu obowiązującym w dniu wniesienia pozwu) podwyższona o 23% podatku od towarów i usług, tj. o kwotę 552,00 zł.

SSR Elżbieta Winiarska