

Sygn. akt XXV C 1801/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 marca 2019 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XXV Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Paweł Duda

Protokolant: Małgorzata Żaczekiewicz

po rozpoznaniu w dniu 5 marca 2019 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) W.

przeciwko Z. C. (1)

o zapłatę

I. oddala powództwo;

II. zasądza od (...) W. na rzecz Z. C. (1) kwotę 9.917 zł (dziewięć tysięcy dziewięćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

III. nakazuje pobrać od (...) W. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 14.205,48 zł (czternaście tysięcy dwieście pięć złotych czterdzieści osiem groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

**Sygn. akt XXV C 1801/16**

## UZASADNIENIE

**wyroku z dnia 19 marca 2019 r.**

(...) W. pozwem z dnia 11 sierpnia 2009 r. wniosło o zasądzenie od Z. C. (1) kwoty 135.690,31 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 118.021,12 zł od dnia 1 kwietnia 2009 r. do dnia zapłaty i od kwoty 17.669,19 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że pozwany od lutego 1995 r. wynajmował, a od września 2002 r. do marca 2009 r. zajmował bez tytułu prawnego lokal użytkowy przy ul. (...) w W., w którym prowadził działalność gospodarczą. Od początku 2007 r. pozwany nie wnosił opłat za korzystanie z lokalu. Zaległość z tego tytułu za okres od 1 stycznia 2007 r. do 12 lutego 2009 r. wynosi 118.021,12 zł z tytułu należności głównej i 17.669,19 zł z tytułu odsetek naliczonych do dnia 31 marca 2009 r.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 26 sierpnia 2009 r. tutejszy Sąd nakazał, aby pozwany zapłacił na rzecz powoda kwotę dochodzoną pozwem wraz z odsetkami i kosztami postępowania.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwany Z. C. (1) zaskarżył powyższy nakaz zapłaty w całości i wniósł o oddalenie powództwa. Pozwany wskazał, że powód nie był uprawniony do wystawiania faktur z tytułu opłat za korzystanie z lokalu, skoro wypowiedział umowę najmu, oraz że dołączone do pozwu faktury i noty obciążeniowe zostały sporządzone na użytek niniejszego procesu i nie dowodzą wysokości odszkodowania. Pozwany podniósł nadto, że

kwota odszkodowania powinna być pomniejszona o kwotę zgłoszonej od potrącenia wierzytelności z tytułu nakładów poniesionych przez niego na wybudowanie antresoli oraz o kwotę 91.712,96 zł pobraną przez miasto na skutek bezprawnego oczynszowania powierzchni antresoli.

W piśmie procesowym z dnia 2 listopada 2009 r. powód podniósł, że pozwany zajmując lokal użytkowy w budynku przy ul. (...) w W., do czasu wykonania eksmisji, nie wnosił opłat za korzystanie z niego, w związku z czym miasto ma prawo do dochodzenia należności z tytułu odszkodowania. Wysokość stawki odszkodowania za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego została ustalona na 15 zł za powierzchnię podstawową i 3,50 zł za powierzchnię antresoli, którą pozwany przekazał powodowi.

Z zawartego przez strony porozumienia z dnia 5 maja 1994 r. wynika, że wyczerpuje ono wzajemne roszczenia stron dotyczące spornego lokalu powstałe przed 30 kwietnia 1994 r.,

a więc obejmujące również czas wykonania i przekazania antresoli, zaś na rozprawie z dnia 27 stycznia 2015 r. pełnomocnik powoda wskazał, że dochodzone pozwem roszczenie powód opiera na podstawie art. 471 k.c. (k. 558).

W piśmie procesowym z dnia 6 stycznia 2010 r. pozwany złożył oświadczenie o potrąceniu kwoty 1.452.726 zł z tytułu nakładów poniesionych na powiększenie lokalu za zgodą wynajmującego z kwotą 135.690,31 zł dochodzoną pozwem.

Sąd Okręgowy w Warszawie wyrokiem z dnia 24 lutego 2015 r. oddalił powództwo, zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 3.617 zł tytułem kosztów procesu oraz nakazał pobrać od powoda na rzecz Skarbu Państwa kwotę 1.606,81 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych, od których pozwany został zwolniony. W uzasadnieniu wyroku Sąd Okręgowy wskazał, że w niniejszej sprawie brak jest naruszenia istniejącego zobowiązania z uwagi na to, że umowa najmu przedmiotowego lokalu wygasła w związku ze skutecznym wypowiedzeniem jej przez wynajmującego. Strona powodowa powoływała się na odpowiedzialność kontraktową pozwanego, ale w stanie faktycznym sprawy przesłanki tej odpowiedzialności nie zostały spełnione wobec braku ważnej umowy pomiędzy stronami.

Na skutek apelacji powoda od powyższego wyroku, Sąd Apelacyjny w Warszawie wyrokiem z dnia 8 czerwca 2016 r. uchylił zaskarżony wyrok Sądu Okręgowego i sprawę przekazał Sądowi Okręgowemu w Warszawie do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego. W uzasadnieniu wyroku Sąd Apelacyjny wskazał, że Sąd Okręgowy, błędnie uznając, iż nie została wykazana jedna z przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego, jaką jest niewykonanie zobowiązania, nie odniósł się do pozostałych kwestii mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, a mianowicie do kwestii szkody poniesionej przez powoda pozostającej w adekwatnym związku przyczynowym z niewykonaniem zobowiązania w zakresie zwrotu lokalu po zakończeniu najmu oraz jej wysokości, a w dalszej kolejności – zasadności podniesionego przez pozwanego zarzutu potrącenia, co doprowadziło do nierozpoznania istoty sprawy. Sąd Apelacyjny polecił Sądowi Okręgowemu przy ponownym rozpoznaniu sprawy dokonać ustaleń dotyczących powstania po stronie powoda szkody we wskazanej wysokości oraz ustalić, czy szkoda w takiej wysokości pozostaje w adekwatnym związku przyczynowym z niewykonaniem przez pozwanego zobowiązania w zakresie zwrotu lokalu po zakończeniu najmu. W szczególności zasadne będzie ustalenie, czy powód wykazał, iż gdyby do wydania lokalu doszło niezwłocznie po zakończeniu umowy, możliwe byłoby osiągnięcie przez powoda zysków z wynajmu lokalu i w jakiej wysokości, zwłaszcza wobec twierdzeń pozwanego, że po dacie wydania lokalu przez dwa lata stał on pusty. W dalszej kolejności Sąd Okręgowy oceni zasadność zarzutu potrącenia podniesionego przez pozwanego.

Po przekazaniu sprawy do ponownego rozpoznania, powód w piśmie procesowym z dnia 29 maja 2017 r. (k. 678) wskazał, że dokonuje modyfikacji powództwa w ten sposób, iż dochodzone pozwem roszczenie opiera na podstawie przepisów art. 224 k.c. i art. 225 k.c., wobec czego żądana kwota 135.690,31 zł stanowi równowartość wynagrodzenia

za bezumowne korzystanie przez pozwanego z lokalu powoda przy ul. (...)

w W., odpowiadając stawkom rynkowym za korzystanie z tego typu nieruchomości. Powód podniósł, że posiadanie nieruchomości odzyskał w dniu 12 lutego 2009 r., a skoro pozew został wniesiony w dniu 11 sierpnia 2009 r., to zachowany został roczny termin do wystąpienia z powództwem z art. 229 k.c. W kolejnym piśmie procesowym z dnia

19 października 2017 r. (k. 739) powód wskazał, że pismo procesowe z dnia 29 maja 2017 r. nie stanowi zmiany powództwa, lecz wskazuje na konieczność rozważenia przez Sąd zasadności dochodzonego roszczenia zarówno w aspekcie ar. 471 k.c., jak i art. 224 k.c. i art. 225 k.c. Pozwany podniósł również zarzut przedawnienia roszczenia pozwanego o zwrot nakładów na lokal, gdyż antresola została przekazana powodowi w dniu 21 stycznia 1994 r. i następnie ponownie wynajęta powodowi 30 stycznia 1995 r., zatem bieg przedawnienia roszczeń pozwanego o zwrot nakładów rozpoczął się 21 stycznia 1994 r. z chwilą zwrotu tej części lokalu powodowi.

Natomiast pozwany w pismach procesowych z dnia 8 czerwca 2017 r. (k. 694) i z dnia 10 sierpnia 2017 r. (k. 720) podtrzymał zarzut potrącenia wierzytelności przysługującej pozwanemu z tytułu nakładów na nieruchomości powoda oraz podniósł zarzut przedawnienia roszczeń powoda z tytułu bezumownego wynagrodzenia za korzystanie z lokalu powoda przez pozwanego w okresie od 1 stycznia 2007 r. do 12 lutego 2009 r. i odsetek wskazując, że po raz pierwszy tę podstawę prawną określono w piśmie procesowym powoda z dnia 29 maja 2017 r., a nieruchomości została wydana powodowi 12 lutego 2009 r.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

(...) W. jest właścicielem budynku mieszkalnego położonego w W. przy ul. (...). Budynek ten został wybudowany w technologii tradycyjnej w latach trzydziestych XIX wieku jako dziesięciokondygnacyjny i niepodpiwniczony. Budynek znajduje się w pierwszej linii zabudowy od ulicy (...), w strefie zabudowy wielorodzinnej z usługami na parterze (wydruk treści księgi wieczystej numer (...) – k. 680-691, opinia biegłej ds. szacowania nieruchomości – k. 854-895).

Na mocy umowy najmu z dnia 13 kwietnia 1992 r. (...) W., jako wynajmujący, oddało Z. C. (1), jako najemcy, w najem na czas nieokreślony lokal użytkowy o powierzchni 199,64 m<sup>2</sup> znajdujący się na parterze budynku przy ul. (...) w W. z przeznaczeniem na prowadzenie sklepu przemysłowego. Z. C. (1) zobowiązał się do zapłaty czynszu najmu, który stanowił iloczyn powierzchni określonej w m<sup>2</sup> i kwoty 210.000 zł za m<sup>2</sup>, czyli ogółem 41.924.400 zł miesięcznie. Najemca zobowiązał się również do pokrywania opłat eksploatacyjnych, które w sezonie grzewczym wynosiły 4.705.500 zł, a poza sezonem grzewczym 171.300 zł. W § 7 umowy najmu postanowiono, że przebudowa lub przeróbki lokalu mogą nastąpić tylko po uprzednim powiadomieniu wynajmującego i za jego zgodą. (umowy najmu lokalu z dnia 13.04.1992 r. – k. 88-89).

W odpowiedzi na zapytanie Z. C. (1) z dnia 25 czerwca 1992 r., (...) W. poinformowało pozwanego, że nie stawia sprzeciwu co do adaptacji lokalu użytkowego położonego w W. przy ul. (...) dla potrzeb sklepu polegającej na dobudowaniu antresoli zgodnie z projektem architektonicznym.

Pismem z dnia 14 września 1992 r. wynajmujący poinformował pozwanego, że wyraża zgodę na zwolnienie z opłat z tytułu najmu za przedmiotowy lokal użytkowy na okres 3 miesięcy ze względu na przeprowadzany remont lokalu. Pozwany dobudował do lokalu antresolę zgodnie z projektem architektoniczno-budowlanym. Pismem wysłanym dnia 16 czerwca 1993 r. pozwany poinformowała Zarząd (...) W., że przekazuje do dyspozycji wynajmującego dobudowaną część lokalu użytkowego przy ul. (...)

w W., a w przypadku obniżenia wysokości czynszu wyraża chęć pozostanie przy całej powierzchni, oraz jednocześnie poprosił o zwrot nakładów na adaptację

i przeprowadzony remont proponowanej do zwrotu części lokalu. W piśmie z dnia

15 października 1993 r. (...) W. poinformowało pozwanego, że wyraża zgodę na przejęcie wybudowanej przez pozwanego antresoli oraz że nie wyraża zgody na zwrot nakładów poczynionych na tę inwestycję (protokół zdawczo-odbiorczy – k. 91, pisma pozwanego z 25.06.1992 r. – k. 90 i z 16.06.1993 r. – data nadania na pocztę – k. 120, pisma powoda z 25.06.1992 r. – k. 90, z 14.09.1992 r. – k. 115 i z 15.10.1993 r. – k. 92, program remontu i modernizacji – k. 487-488, kosztorys robót – 489, plan modernizacji – 490-492).

Protokołem zdawczo-odbiorczym z dnia 21 stycznia 1994 r. Z. C. (1) przekazał (...) W. część antresoli na I piętrze o powierzchni około 100 m<sup>2</sup>, dobudowaną do lokalu użytkowego przy ul. (...) w W., zachowując faktycznie nadal lokal użytkowy w swoim władaniu. W związku z występującym zadłużeniem z tytułu opłat za najem z lokalu, strony w dniu 5 maja 1994 r. podpisały porozumienie, w którym uregulowano zasady spłaty zadłużenia. W porozumieniu tym wskazano, że na koncie prowadzonego dla lokalu położonego w W. przy ul. (...) występuje zaległość z tytułu najmu w wysokości 297.520 zł. Z. C. (1) zobowiązał się spłacić powyższą zaległość w ośmiu równych ratach miesięcznych, a Zarząd (...) zobowiązał się pomniejszyć wysokość zadłużenia o kwotę obejmującą opłaty za 100 m<sup>2</sup> powierzchni antresoli w okresie od

1 czerwca 1993 r. do 21 stycznia 1994 r. W porozumieniu zapisano, że wyczerpuje ono wzajemne roszczenia stron dotyczące lokalu przy ul. (...), powstałe przed 30 kwietnia 1994 r. (protokół zdawczo-odbiorczy z 21.01.1994 r. – k. 145-146, porozumienie z dnia 05.05.1994 r. – k. 118-119, przesłuchanie pozwanego Z. C. (1) – k. 801v.-802).

Pozwany ubiegał się o zawarcie długoterminowej umowy najmu przedmiotowego lokalu użytkowego wraz z antresolą. W dniu 1 stycznia 1995 r. Zarząd (...) dokonał pomiaru powierzchni lokalu użytkowego przy ul. (...) w W.. W protokole pomiaru powierzchni lokalu użytkowego stwierdzono, że powierzchnia całego lokalu wraz z antresolą wynosi 262,89 m<sup>2</sup>, w tym powierzchni antresoli 140,94 m<sup>2</sup>. W dniu 30 stycznia 1995 r. (...) W. zawarło ze Z. C. (1) kolejną umowę najmu dotyczącą lokalu użytkowego przy ul. (...)

w W., na mocy której miasto, jako wynajmujący, zobowiązał się oddać Z. C. (1), jako najemcy, do używania przedmiotowy lokal użytkowy znajdujący się na parterze wielomieszkaniowego, dziesięciokondygnacyjnego budynku położonego

w W. przy ul. (...) celem świadczenia usług (prowadzenia sklepu przemysłowego i biura), a pozwany zobowiązał się do uiszczania czynszu w wysokości 3.726,17 zł (w tym 22% podatku VAT) miesięcznie (21 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni podstawowej oraz 3,5 zł za 1m<sup>2</sup> powierzchni pozostałej) oraz opłaty za świadczone usługi ogrzewania lokalu, dostarczania zimnej wody, odprowadzania ścieków do kanalizacji publicznej, wywozu nieczystości. Umowa ta dotyczyła lokalu użytkowego (wraz z antresolą) o powierzchni łącznej 262,89 m<sup>2</sup> i została zawarta na czas oznaczony do 1 lutego 2006 r. W § 10 ust. 4 umowy strony postanowiły, że w sytuacji rozwiązania umowy najmu z przyczyn leżących po stronie najemcy, wynajmującemu przysługuje prawo wyboru pomiędzy zatrzymaniem wykonanych ulepszeń ze zwrotem ich wartości po odliczeniu amortyzacji a przywróceniem lokalu do stanu poprzedniego. W § 11 ust. 3 zastrzeżono uprawnienie wynajmującego do wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu najmu lub opłat za świadczone usługi dodatkowe przekraczającego 60 dni, po uprzednim udzieleniu najemcy na piśmie dodatkowego jednomiesięcznego terminu do zapłaty zaległości. Protokołem zdawczo-odbiorczym z dnia

1 stycznia 1995 r. (...) W. przekazało formalnie Z. C. (1) do używania w/w lokal użytkowy o powierzchni 262,89 m<sup>2</sup> (pismo pozwanego z 01.12.1994 r. – k. 122, pismo pozwanego z 10.01.1995 r. – k. 123, protokół pomiaru powierzchni lokalu użytkowego z dnia 01.01.1995 r. – k. 93-93v. umowa najmu z 30.01.1995 r. – k. 73-79).

W czasie trwania umowy najmu lokalu Z. C. (2) kierował do (...) W. liczne pisma o obniżenie czynszu, wskazując na niedogodności związane z dojazdem do budynku i widocznością lokalu dla jego kontrahentów, ze względu na budowę metra, która w tym rejonie trwała od czerwca 2000 r. do maja 2003 r. Tego typu wnioski kierowane były do powoda również przez inne osoby wynajmujące lokale

w tej okolicy. Większość z tych pism nie przyniosła oczekiwanego rezultatu. Wyjątkowo

w 2002 r. w związku z inwestycją budowy metra powód na okres 6 miesięcy obniżył czynsz

o 20% jego dotychczasowej wysokości. Budowa metra wiązała się z ogrodzeniem terenu budowy, pozostawiono jedynie wąskie przejście do lokali położonych w okolicy ul. (...) w W., wstrzymany został ruch tramwajowy w ulic (...) (zeznania świadków: H. G. – k. 264-265 i k.800v.-801v, M. G. – k. 265, przesłuchanie pozwanego Z. C. (1) – k. 801-802v., pisma powoda z 05.10.2001 r. – k. 148 i z 26.02.2002 r. – k. 149, pismo (...) Sp. z o.o. z 05.05.2003 r. – k. 140).

Z uwagi na zaległości pozwanego w zapłacie czynszu za najem przedmiotowego lokalu (...) W. pismem z dnia 17 września 2002 r., powołując się na § 11 ust. 3 i § 8 ust. 3 umowy najmu, wypowiedziało pozwanemu umowę najmu lokalu z dnia

30 stycznia 1995 r., bez zachowania okresu wypowiedzenia. (pismo powoda z 17.09.2002 r. o wypowiedzeniu umowy najmu – k. 70)

Pomimo wypowiedzenia umowy najmu Z. C. (1) korzystał nadal przedmiotowego z lokalu przy ul. (...) w W., nie uiszczając żadnych opłat za korzystanie z niego. (...) W. naliczało pozwanemu opłaty za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego. Z. C. (1) występował do miasta o umorzenie należności za korzystanie z lokalu, ale jego wniosku spotykały się z odmowami ze strony powoda (pism pozwanego z 26.03.2007 r. – k. 153, pismo powoda z 26.03.2007 r. – k. 154-154v.).

W dniu 12 lutego 2009 r. komornik sądowy w toku egzekucji wszczętej przeciwko Z. C. (1), działając w oparciu o tytuł wykonawczy w postaci wyroku sądowego zobowiązującego do wydania lokalu, dokonał wprowadzenia (...) W. w posiadanie lokalu użytkowego o powierzchni 262,89 m<sup>2</sup> położonego w W. przy ul. (...). (protokół z 12.02.2009 r. – k. 69).

Wezwaniem do zapłaty z dnia 8 kwietnia 2009 r. (...) W. wezwało Z. C. (1) do zapłaty zadłużenia z tytułu opłat za korzystanie z lokalu użytkowego przy ul. (...) w W., które według stanu na dzień 31 marca 2009 r. wynosiło łącznie 525.147,64 zł, w tym należność główna – 389.353,53 zł, odsetki – 135.794,11 zł. Przysyłka ta była awizowana pod adresem zamieszkania pozwanego i została zwrócona przez pocztę do nadawcy jako niepodjęta w terminie (ostateczne wezwanie do zapłaty z 08.04.2009 r. – k. 10, kopia zwrotnego potwierdzenia odbioru – k. 11)

Lokal użytkowe wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu (...) W. w okresie od 1 stycznia 2007 r. do 12 lutego 2009 r. wynajmowane były w drodze przetargu lub konkursu, zgodnie z zarządzeniem nr (...) Prezydenta (...) W. z dnia 20 stycznia 2005 r. w sprawie określenia trybu i czynności związanych z oddawaniem w najem lub dzierżawę lokali użytkowych w domach wielolokalowych oraz zakresu działania i trybu pracy komisji konkursowych (w/w Zarządzenie Prezydenta (...) W. – k. 775-784).

W budynku przy ul. (...) w W. znajdują się dwa lokale użytkowe – zajmowany poprzednio przez pozwanego oraz lokal o powierzchni 94,10 m<sup>2</sup> wynajmowany na podstawie umowy najmu z dnia 30 maja 2006 r. zawartej na czas oznaczony do 29 maja 2009 r. z przeznaczeniem na pracownię krawiecką. Lokal użytkowy zajmowany poprzednio przez powoda, po odzyskaniu jego posiadania przez (...) W. był przedmiotem umowy najmu zawartej na okres 3 lat przez (...) W. w dniu 28 lutego 2011 r. ze (...) Przychodnią (...) dla Pracowników Wojska z przeznaczeniem na przychodnię lekarską. W pobliskim budynku przy ul. (...)

w W. znajduje się lokal użytkowy o powierzchni do lokalu zajmowanego przez pozwanego (307,21 m<sup>2</sup>), który w okresie od 12 listopada 2001 r. wynajmowany był przez powoda z przeznaczeniem na biuro (...) P. S.A., ze stawką czynszu 43,54 zł za m<sup>2</sup> za powierzchnię podstawową (umowa najmu nr (...) z 30.05.2006 r. – k. 761-764v., umowa najmu nr (...) z 28.02.2011 r. – k. 765-769, umowa najmu nr (...) z 12.11.2001 r. – k. 770-773, zawiadomienie z 27.11.2008 r. o waloryzacji czynszu – k. 774).

W latach 2007 – 2009 nie było ograniczeń w ruchu na jezdni ulicy (...) w W. (pismo Zarządu Dróg Miejskich z dnia 02.11.2017 r. wraz z planem sytuacyjnym – k. 788-789).

Wysokość czynszu rynkowego możliwego do uzyskania z tytułu najmu spornego lokalu użytkowego przy ul. (...) w W. o powierzchni 262,89 m<sup>2</sup> (wraz z dobudowaną antresolą) w okresie od 1 stycznia 2007 r. do 12 lutego 2009 r. wynosi 381.040 zł (opinia biegłego sądowego ds. szacowania nieruchomości M. D. – k.854-895 wraz z opinią uzupełniającą – k. 919-925).

Powierzchnia lokalu użytkowego przy ul. (...) w W. przed jego przebudową przez Z. C. (1) wynosiła 199,64 m<sup>2</sup>, w tym w tym powierzchnia podstawowa na parterze 121,95 m<sup>2</sup> i powierzchnia antresoli 77,96 m<sup>2</sup>, zaś po jego przebudowie przez pozwanego wynosiła 262,89 m<sup>2</sup>, w tym powierzchnia podstawowa na parterze 121,95 m<sup>2</sup> i powierzchnia antresoli 140,94 m<sup>2</sup>. Nakłady Z. C. (1) na przedmiotowy lokal w postaci dobudowania antresoli spowodowały wzrost wartości lokalu o kwotę 530 000 zł według stanu i cen z chwili zwrotu lokalu powodowi (tj. z dnia 12 lutego 2009 r.), a o kwotę 574.000 zł według stanu z chwili zwrotu lokalu powodowi (12 lutego 2012 r.) i cen obecnych (opinia biegłego sądowego ds. szacowania nieruchomości M. D. – k.854-895 wraz z opinią uzupełniającą – k. 919-925).

Pomiędzy (...) W. i Z. C. (1) toczyły się przed Sądem Okręgowym w Warszawie sprawy o zapłatę zaległych opłat czynszowych za okres od 1 lutego 2002 r. do 17 września 2002 r. oraz odszkodowania za bezumowne korzystanie przez Z. C. (1) z lokalu użytkowej przy ul. (...)

w W. za okres od 20 września 2002 r. do 31 grudnia 2006 r., w połączonych sprawach sygn. akt XVI GC 210/11 i XVI GC 231/07. W sprawach tych Sąd ocenił jako zasadne roszczenie (...) W. o zapłatę należności czynszowych w kwocie 25.284,29 zł, lecz oddalił prawomocnie powództwo ze względu na podniesiony przez Z. C. (1) zarzut potrącenia jego wierzytelności z tytułu równowartości dobudowanej do lokalu antresoli. W pozostałej części powództwa (...) W. zostały prawomocnie oddalone. Sądy orzekającej w tej sprawie (Sąd Okręgowy i Sąd Apelacyjny w Warszawie) uznały, że powód nie wykazał przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej z art. 471 k.c., w szczególności w jaki sposób wykorzystywałby lokal w okresie za jaki dochodzi odszkodowania, oraz nie udowodnił prawdopodobieństwa osiągnięcia korzyści majątkowej (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 05.12.2012 r. wraz z uzasadnieniem – k. 703-711).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dowodów.

Sąd dał wiarę obiektywnym dowodom z wymienionych dokumentów, ponieważ nie budzą one wątpliwości co do ich autentyczności i nie były kwestionowane przez żadną ze stron postępowania.

Sąd uznał za wiarygodne zeznania świadków M. G. i H. G.

w części, w której osoby te opisały ograniczenia dostępu do budynku położonego przy ulicy (...) w W. w okresie budowy metra pod ulicą (...), jako logiczne i zgodne z doświadczeniem życiowym. Mając jednak na uwadze fakt, że budowa metra w tym rejonie zakończyła się w maju 2003 r. zeznania te nie miały większego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, skoro dochodzone pozwem roszczenia obejmowały korzystanie przez pozwanego ze spornego lokalu w okresie od stycznia 2007 r. do lutego 2009 r. Sąd oddalił przy tym wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z uzupełniających zeznań świadka M. G., gdyż podczas składania zeznań wskazał on, że przestał wynajmować lokal w tej okolicy w 2004 r. i że nie ma wiedzy, jak później wyglądał kwestia dostępu do lokalu zajmowanego przez pozwanego. Z kolei H. G. podczas uzupełniającego przesłuchania myliła się twierdząc, że w okresie od stycznia 2007 r. do marca 2009 r. były utrudnienia w dostępie do budynku przy ul. (...) w W. ze względu na budowę metra, ponieważ budowa ta została zakończona kilka lat wcześniej.

Za w pełni wiarygodne Sąd uznał natomiast zeznania pozwanego Z. C. (1) złożone w charakterze strony postępowania, w których opisał on utrudnienia w dostępie do budynku w okresie budowy metra pod ulicą (...) w W. oraz nakłady czynione przez niego na lokal użytkowy przy ul. (...) w W., ponieważ zeznania te korespondowały z dowodami z dokumentów i świadków, składając się wraz z nimi na spójną i logiczną całość.

Sąd uznał za w pełni wiarygodną opinię biegłej sądowej z zakresu wyceny nieruchomości M. D.. Opinia została sporządzona przez biegłą na podstawie wiedzy fachowej, doświadczenia zawodowego oraz danych porównawczych dotyczących nieruchomości podobnych. Wnioski opinii zostały przez biegłą logicznie uzasadnione.

Z opinii biegłej wynika w szczególności, że dokonując wyceny możliwego do uzyskania czynszu z tytułu najmu lokalu biegła wzięła pod uwagę lokalizację budynku, średni stan techniczny budynku, standard wykończenia wynajmowanego lokalu, jego wyposażenie, ekspozycję (niedogodną z uwagi na zasłonięcie ogrodzeniem i

pozostawienie wąskiego przejścia do nieruchomości) oraz funkcjonalność lokalu. Biegła prawidłowo dobrała też próbę transakcji rynkowych do analizy porównawczej, bowiem wybrała transakcje dotyczące nieruchomości znajdujących w możliwie bliskiej odległości od przedmiotowej nieruchomości. W tej sytuacji opinię należało uznać za wiarygodną, nie budzącą wątpliwości co do wiedzy i fachowości jej autora.

Sąd oddalił wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z uzupełniających zeznań świadka M. G., zgłoszony na okoliczność wysokości czynszu ustalanego przez powoda w okresie od 1 stycznia 2007 r. do 12 lutego 2009 r. oraz ograniczeń wynikających z utrudnień dostępu do budynku przy ul. (...) w W. w tym czasie i ich wpływu na osiągnięte dochody przez powoda i przez świadka, gdyż świadek ten zeznając już wcześniej w sprawie wskazał, że działalność w tym rejonie prowadził do 2004 r., a więc nie mógł mieć wiarygodnej wiedzy na okoliczności objęte tezą dowodową, dotyczące późniejszego okresu czasu.

Sąd oddalił również wnioski pozwanego o dopuszczenie dowodów z zeznań świadków W. L. i R. C., które zostały zgłoszone na okoliczności dotyczące ustalenia okresu i warunków wynajmu lokali użytkowych przy ul. (...) w W. W. L. prowadzącemu (...) oraz (...) Przychodni (...) dla Pracowników Wojska SPZOZ i ewentualnych ograniczeń w okresie tego najmu wynikających z przebudowy i remontów ul. (...)

w W. jako czynnika mającego wpływ na ustalenie ceny rynkowej i opłacalność prowadzenia działalności gospodarczej w tym rejonie, gdyż wskazane wyżej okoliczności wynikały z treści samych umów najmu złożonych do akt sprawy, a nadto dowody te były spóźnione, ponieważ zostały zgłoszone przez pozwanego dopiero w piśmie procesowym z dnia 20 grudnia 2017 r. (z naruszeniem art. 207 § 6 k.p.c.), a pozwany nie uprawdopodobnił, że nie zgłosił ich wcześniej bez swojej winy albo występują inne wyjątkowe okoliczności, zaś przeprowadzenie tych dowodów spowodowałoby zwłokę w rozpoznaniu sprawy, gdyż konieczne byłoby wyznaczenie dodatkowego terminu rozprawy w celu przesłuchania tych świadków.

### **Sąd zważył, co następuje:**

W związku z dokonaną przez powoda modyfikacją powództwa polegającą na tym, że – obok dochodzonego pozwem odszkodowania z art. 471 k.c. z tytułu niewywiązania się przez pozwanego z obowiązku zwrotu powodowi lokalu użytkowego po zakończeniu stosunku najmu – powód w toku postępowania zgłosił żądanie zasądzenia tej samej kwoty z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwanego z lokalu, nie rezygnując jednocześnie z pierwotnego roszczenia, zwrócić trzeba uwagę, że przepisy art. 224-225 k.c.

i art. 230 k.c. nie są w stosunku do art. 471 k.c. przepisami szczególnymi i z tej przyczyny kumulacja tych norm nie jest wyłączona. Dochodzenie należności za bezumowne korzystanie z lokalu nie wyłącza więc odpowiedzialności najemcy lub innego użytkownika za wyrządzoną szkodę na zasadach ogólnych (tak Sąd Najwyższy w orz. z 10.07.1984 r., III CZP 20/84, OSNCP 1984/12/209 i z 07.02.2006 r., IV CK 400/05, LEX nr 192044).

Odnosząc się w pierwszej kolejności do żądania zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwanego z lokalu użytkowego przy ul. (...)

w W. wskazać trzeba, że stosownie do treści art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c., samoistny posiadacz rzeczy w złej wierze jest zobowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. Zgodnie z art. 230 k.c. zasady te stosuje się odpowiednio do stosunku między właścicielem rzeczy a posiadaczem zależnym, o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego. Przesłankami tzw. roszczeń uzupełniających z art. art. 225 k.c. w zw.

z art. 224 § 2 k.c. i art. 230 k.c. są: tytuł własności rzeczy osoby dochodzącej tych roszczeń oraz posiadanie samoistne lub zależne rzeczy w złej wierze przez osobę nie mającą do tego tytułu prawnego. Zgodnie z utrwalonym w orzecznictwie i doktrynie poglądem, posiadaczem w złej wierze jest ten, kto wie albo wiedzieć powinien na podstawie towarzyszących okoliczności, że nie przysługuje mu prawo własności. Natomiast w myśl art. 336 k.c. posiadaczem rzeczy jest ten kto nią faktycznie włada jak właściciel (posiadacz samoistny), jak i ten, kto nią faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (posiadacz zależny). Na posiadanie składa się więc element fizyczny (corpus), który oznacza, że pewna osoba znajduje się w sytuacji, która pozwala jej na korzystanie z rzeczy w taki sposób, jak to mają prawo czynić osoby,

którym przysługuje do rzeczy określone prawo, oraz element psychiczny (animus), który oznacza wolę wykonywania względem rzeczy określonego prawa we własnym imieniu.

Dobrą wiarę samoistnego posiadacza rzeczy można scharakteryzować od strony negatywnej przez określenie, że posiadaczem w złej wierze jest ten, kto wie albo wiedzieć powinien na podstawie towarzyszących okoliczności, że nie przysługuje mu prawo własności. Z określenia tego wynika przeciwieństwo, tj. że dobra wiara jest usprawiedliwionym w danych okolicznościach błędnym przeświadczeniem posiadacza, że przysługuje mu prawo własności konkretnej rzeczy.

Powyższe roszczenia uzupełniają roszczenie właściciela o wydanie rzeczy, o którym mowa w art. 222 § 1 k.c. Roszczenia uzupełniające przysługują właścicielowi przeciwko samoistnemu posiadaczowi. Jakkolwiek są one związane z powództwem windykacyjnym, to jednak związanie to nie jest tego typu, by właściciel nie mógł dochodzić ich od posiadacza oddzielnie (vide orz. SN z 11.02.1998 r., III CKN 354/97, Legalis nr 92582). Roszczenia uzupełniające dotyczą wyłącznie stosunków bezumownych w sytuacji, w której rzecz znalazła się w jakikolwiek sposób w samoistnym posiadaniu osoby niebędącej właścicielem. Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości powinno odpowiadać co do zasady takiej kwocie, jaką samoistny posiadacz musiałby zapłacić, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie. Wysokość wynagrodzenia, o którym mowa w art. 224 § 2 k.c., powinna zatem odpowiadać stawkom za korzystanie z rzeczy określonego rodzaju, biorąc pod uwagę ceny występujące na rynku (vide orz. Sądu Apelacyjnego w Lublinie z 11.12.2013 r., I ACa 535/13, Legalis nr 761417).

W sprawie niniejszej pozostawało poza sporem, że (...) W.

w okresie objętym pozwem było właścicielem lokalu użytkowego przy ul. (...)

w W., zaś Z. C. (1) korzystał z tego lokalu bez tytułu prawnego.

Po wypowiedzeniu umowy najmu lokalu pozwany nie zwrócił przedmiotowego lokalu powodowi, lecz zachował go w swoim władaniu i używał go w dotychczasowym zakresie, prowadząc w nim sklep. Pozwany w objętym pozwem okresie od 1 stycznia 2007 r. do

12 lutego 2009 r. władał zatem nadal spornym lokalem jak najemca (jak w czasie gdy przysługiwało mu tytuł najmu do lokalu), a więc był jego posiadaczem zależnym. Pozwanego należy przy tym traktować jako posiadacza zależnego lokalu w złej wierze, bowiem zdawał sobie sprawę, że nie przysługuje mu tytuł prawny do władania lokalem, skoro łącząca wcześniej strony umowa najmu została wypowiedziana pismem z dnia 17 września 2002 r.,

a skuteczności tego wypowiedzenia pozwany nie kwestionował. W tej sytuacji (...) W. uprawnione było do żądania od pozwanego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego we wskazanym wyżej okresie w wysokości czynszu najmu, jakie mogłoby uzyskać z tytułu wynajęcia lokalu. Jak wynika z opinii biegłej, rynkowy miesięczny czynsz możliwy do uzyskania z tytułu najmu przedmiotowego lokalu

o powierzchni 262,89 m<sup>2</sup> (wraz z wybudowaną antresolą) w okresie objętym pozwem wynosił 381.040 zł, zaś powód dochodził pozwem kwoty niższej (118.021,12 zł plus 17.669,19 zł

z tytułu odsetek za opóźnienie).

Żądanie powoda o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu przez pozwanego nie mogło jednak uwzględnione ze względu na zasadny zarzut przedawnienia tego roszczenia podniesiony przez pozwanego. W myśl art. 229 § 1 k.c. w zw. z art. 230 k.c. roszczenia właściciela przeciwko posiadaczowi zależnemu o wynagrodzenie za korzystanie

z rzeczy przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. Wydanie spornego lokalu powodowi miało miejsce w dniu 12 lutego 2009 r. a żądanie zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwanego z lokalu użytkowego przy ul. (...)

w W. powód sformułował dopiero w piśmie procesowym z dnia 29 maja 2017 r. modyfikującym powództwo (zmieniającym zarówno podstawę prawną, jak i podstawę faktyczną dochodzonego roszczenia), a więc już po upływie terminu przedawnienia. W tej sytuacji pozwany mógł uchylić się od zaspokojenia tego roszczenia, stosownie do treści art. 117 § 2 k.c.



Oceniając z kolei żądanie zapłaty dochodzonej pozwem kwoty pieniężnej z tytułu odszkodowania z art. 471 k.c. wskazać należy, że przytoczony przepis reguluje zasady cywilnoprawnej odpowiedzialności kontraktowej. Zgodnie z jego treścią dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Przesłankami odpowiedzialności kontraktowej są zatem: poniesienie przez wierzyciela szkody, fakt niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania przez dłużnika, związek przyczynowy między niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem zobowiązania a szkodą oraz możliwość przypisania dłużnikowi odpowiedzialności za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania (tzn. uchybienie obowiązkom umownym musi być następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiada). Stosownie do reguły rozkładu ciężaru dowodowego z art. 6 k.c., przy uwzględnieniu brzmienia art. 471 k.c., na wierzycielu spoczywa ciężar dowodowy co do wymienionych pierwszych trzech przesłanek. Co do czwartej przesłanki istnieje domniemanie, że niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiada.

Pozwany, nie dokonując zwrotu powodowi lokalu użytkowego przy ul. (...)

w W. bezpośrednio po zakończeniu stosunku najmu na skutek jego wypowiedzenia przez powoda pismem z dnia 17 września 2002 r., naruszył obowiązek wynikający z art. 675 § 1 k.c., w myśl którego po zakończeniu najmu obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym. Tymczasem pozwany, pomimo wypowiedzenia umowy, nadal korzystał z przedmiotowego lokalu, nie uiszczając powodowi wynagrodzenia z tego tytułu, aż do wprowadzenia powoda w posiadanie lokalu przez komornika sądowego. Stan taki stwarza po stronie powoda możliwość żądania naprawienia szkody wywołanej naruszeniem przez pozwanego obowiązku wydania lokalu po zakończeniu stosunku najmu.

Jak wyżej wskazano, do powstania odpowiedzialności kontraktowej nie wystarczy jednak niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania z przyczyn, za które dłużnik odpowiada, lecz konieczna jest ponadto szkoda będąca normalnym następstwem niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania (art. 471 k.c. w zw. z art. 361 § 1 k.c.). Zakres obowiązku odszkodowawczego określa przepis art. 361 § 2 k.c., co oznacza, że obejmuje ono straty, które poszkodowany poniósł, oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono. W odniesieniu do wynajmującego, względem którego najemca nie wykonał obowiązku przewidzianego w art. 675 § 1 k.c., oznacza to, że musi on wykazać, że na skutek niezwrócenia mu w terminie przedmiotu najmu poniósł określony uszczerbek w swym majątku (vide orz. SN z 07.02.2006 r., IV CK 400/05, LEX nr 192044).

W praktyce szkoda będzie się z reguły równać należnościom czynszowym, które wynajmujący osiągnąłby, gdyby wynajął lokal innej osobie. Wybierając tę podstawę roszczenia wynajmujący musi przy tym wykazać, że istniała realna możliwość oddania lokalu w najem w zamian za czynsz określonej wysokości, która została zaprzepaszczona w wyniku braku zwrotu lokalu. Doznana przez wynajmującego szkoda musi mieć bowiem charakter realny, a nie tylko hipotetyczny. Przesłanki do uwzględnienia roszczenia wynajmującego wywodzonego tytułem odszkodowania z art. 471 k.c. za brak zwrotu rzeczy są zatem surowsze niż w przypadku żądania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy, które należy bez względu na to, czy właściciel rzeczy faktycznie osiągnąłby dochód z tytułu oddania jej do korzystania innej osobie.

W ocenie Sądu powód nie wykazał, że gdyby pozwany zwrócił przedmiotowy lokal użytkowy niezwłocznie po ustaniu stosunku najmu, to w okresie od 1 stycznia 2007 r. do

12 lutego 2009 r. lokal ten faktycznie byłby wynajmowany innej osobie. Powód nie twierdził nawet w pozwie ani w żadnym kolejnym piśmie procesowym, że miał zamiar przedmiotowy lokal wynająć i że nie dokonał tego wyłącznie ze względu na brak zwrotu lokalu przez pozwanego. Zwrócić tu należy uwagę na fakt, że po odzyskaniu lokalu w lutym 2009 r., nie został on wynajęty przez powoda przez ponad dwa lata, a powód nie wyjaśnił przyczyny tego stanu rzeczy. W konsekwencji powód nie wykazał, że na skutek braku zwrotu lokalu przez powoda utracił korzyści w postaci czynszu najmu za objęty pozwem okres, a w konsekwencji poniósł szkodę majątkową pozostającą w adekwatnym związku przyczynowym

z zachowaniem pozwanego polegającym na braku zwrotu lokalu. W tej sytuacji wyliczony przez biegłą sądową rynkowy czynsz najmu za przedmiotowy lokal za okres od 1 lutego

2007 r. do 12 lutego 2009 r. w wysokości 381.040 zł nie może być potraktowany jako stanowiący równowartość rzeczywistej – a nie tylko hipotetycznej – szkody doznanej przez powoda w wyniku opisanego zachowania pozwanego.

W rozpatrywanej sprawie nie było zatem podstaw do zasądzenia od pozwanego na rzecz powoda dochodzonej pozewem kwoty pieniężnej – ani z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu, ani z tytułu odszkodowania z art. 471 k.c. w związku

z niewykonaniem przez pozwanego zobowiązania zwrotu lokalu powodowi.

Ponadto, ze względu na podniesiony przez pozwanego zarzut potrącenia, żądania dochodzone pozewem nie mogłyby zostać uwzględnione, nawet gdyby okazały się zasadne,

tj. gdyby nie nastąpiło przedawnienie roszczenia o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu przez pozwanego i gdyby spełnione zostały przesłanki roszczenia

o odszkodowanie z tytułu naruszenia kontraktowego obowiązku zwrotu lokalu po zakończeniu stosunku najmu.

Zgodnie z art. 498 § 1 k.c., gdy dwie osoby są jednocześnie względem siebie wierzycielami i dłużnikami, każda z nich może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelności drugiej strony, jeżeli przedmiotem obu wierzytelności są pieniądze lub rzeczy tej samej jakości oznaczone tylko co do gatunku, a obie wierzytelności są wymagalne i mogą być dochodzone przed sądem lub innym organem państwowym. Przesłanki potrącenia ustawowego są zatem następujące: istnienie dwóch wierzytelności w takich okolicznościach, w których pewne osoby są jednocześnie względem siebie wierzycielami i dłużnikami, jednorodzańowość świadczeń stron, którymi powinny być pieniądze lub rzeczy oznaczone co do gatunku tej samej jakości; wymagalność obydwu wierzytelności, co oznacza, że jeden

i drugi wierzyciel mogą nawzajem żądać od siebie spełnienia należnych im świadczeń oraz zaskarżalność obydwu wierzytelności, co oznacza możliwość dochodzenia ich przed sądem lub innym organem państwowym. Wskutek potrącenia obie wierzytelności umarzają się nawzajem do wysokości wierzytelności niższej (art. 498 § 2 k.c.).

Pozwany w piśmie procesowym z dnia 6 stycznia 2010 r. (k. 143 – data wpływu do Sądu), uzupełnionym w piśmie z dnia 7 stycznia 2010 r. (k. 162), przedstawił do potrącenia

z wierzytelnością dochodzoną pozewem własną wierzytelność w kwocie 1.452.726 zł o zwrot nakładów (wraz z odsetkami) poczynionych na lokal użytkowy przy ul. (...)

w W. w postaci rozbudowania antresoli, zwiększającej powierzchnię lokalu o 63,25 m<sup>2</sup>. Odpisy tych pism zostały doręczone pełnomocnikowi powoda 18 stycznia 2010 r.

(k. 174). Jeszcze przed wszczęciem niniejszego procesu, w piśmie z dnia 26 stycznia 2009 r., doręczonym powodowi 27 stycznia 2009 r. (k. 147), pozwany wzywał (...) W. o zwrot nakładów w kwocie 590.626,80 zł dokonanych na przedmiotowy lokal.

W umowie najmu lokalu z dnia 30 stycznia 1995 r. strony dopuściły możliwość dokonania za zgodą wynajmującego istotnych ulepszeń lokalu (§ 10 ust. 2), przewidziały uprawnienie najemcy do żądania zwrotu równowartości nakładów poniesionych na modernizację lokalu, pomniejszonych o stopień ich zużycia w dacie zwrotu lokalu, w przypadku rozwiązania umowy najmu za obopólnym porozumieniem (§ 10 ust. 3), oraz wskazały, że w przypadku rozwiązania umowy najmu z przyczyn leżących po stronie najemcy wynajmującemu przysługuje prawo wyboru pomiędzy zatrzymaniem wykonanych ulepszeń za zwrotem ich wartości (po odliczeniu amortyzacji) a przywrócenie lokalu do stanu poprzedniego (§ 10 ust. 4). Regulacje § 10 umowy najmu z dnia 30 stycznia 1995 r. nie mogą być jednak podstawą do rozliczenia nakładów na przedmiotowy lokal (w związku z rozbudową antresoli), skoro nakłady te czynione były przed zawarciem powyższej umowy. Z kolei wcześniejsza umowa najmu lokalu z dnia 13 kwietnia 1992 r. nie regulowała kwestii rozliczenia – w chwili zwrotu rzeczy – nakładów na ulepszenie lokalu. Wobec tego zastosowanie winna znaleźć tu regulacja ustawowa z art. 676 k.c., zgodnie z którą, 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. Wartości tych ulepszeń nie można utożsamiać w sposób prosty z sumą wydatków przeznaczonych na ich dokonanie, lecz określa ją wzrost wartości rzeczy, na którą zostały poczynione, oceniany z chwili zwrotu rzeczy (tak SN w orz. z 09.11.2000 r., II KKN 339/00, LEX nr 536762). Wyliczona w taki sposób wartość ulepszeń poczynionych

w przedmiotowym lokalu przez pozwanego wyniosła, zgodnie z opinią biegłej – według stanu i cen z chwili zwrotu lokalu powodowi (12 lutego 2009 r.) – 530 000 zł. Skoro pozwany nie żądał przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego, lecz przejął go od pozwanego wraz z ulepszeniami, to obowiązany był do zwrotu wartości tych nakładów, a w konsekwencji pozwany mógł przedstawić do potrącenia własną wierzytelność o zwrot wartości ulepszeń. Niezasadny był przy tym podniesiony przez pozwanego zarzut przedawnienia roszczenia pozwanego o zwrot nakładów. Zastosowanie znajdzie tu co prawda roczny termin przedawnienia z art. 229 § 1 zd. 2 k.c., liczony od dnia zwrotu rzeczy, jednakże do wydania spornego lokalu powodowi doszło dopiero w dniu 12 lutego 2009 r. Za wydanie tego lokalu nie może być uznane postawienie przez pozwanego do dyspozycji powoda rozbudowanej części antresoli i jej formalne przekazanie protokołem zdawczo-odbiorczym w 1994 r., gdyż nie doszło wówczas do faktycznego wydania lokalu (tym bardziej całego lokalu), lecz pozwany zachował go nadal w swoim posiadaniu (wraz z dobudowaną częścią antresoli, która nie została w żaden sposób wyodrębniona od pozostałej części lokalu) i władał tym lokalem, prowadząc w nim działalność aż do 12 lutego 2009 r. Do dnia zgłoszenia zarzutu potrącenia roszczenie o zwrot nakładów nie uległo zatem przedawnieniu.

W konsekwencji należy stwierdzić, że nawet gdyby uznać, iż dochodzone pozwem roszczenia (wierzytelności) są zasadne i nie są przedawnione (co do roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości), to trzeba by przyjąć, że uległy one umorzeniu na skutek potrącenia z wierzytelnością pozwanego o zwrot nakładów na przedmiotowy lokal, która przewyższa wierzytelności objęte pozwem.

Mając to wszystko na uwadze Sąd w pkt. I sentencji wyroku oddalił powództwo na podstawie powołanych przepisów.

Orzekając o kosztach postępowania w pkt. II sentencji wyroku Sąd kierował się zasadą odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w art. 98 § 1 k.p.c. Powód, jako przegrywający sprawę, obowiązany jest zwrócić pozwanemu koszty postępowania niezbędne do celowej w kwocie łącznej 9.917 zł. Na sumę tę składają się opłata skarbową od pełnomocnictwa procesowego w wysokości 17 zł, wynagrodzenie pełnomocnika procesowego pozwanego za postępowanie przed Sądem pierwszej instancji w wysokości 7.200 zł, ustalonej na podstawie § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia

22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie, w pierwotnym brzmieniu (Dz. U. z 2015 r., poz. 1800 ze zm.) oraz wynagrodzenie pełnomocnika procesowego pozwanego za postępowanie apelacyjne, w którym doszło do uchylenia zaskarżonego wyroku, w wysokości 2.700 zł, ustalonej na podstawie § 13 ust. 1 pkt 2 w zw.

z § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokacki oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 461).

Nieuiszczone koszty sądowe wyniosły w niniejsze sprawie 14.205,48 zł, na co składają się wydatki na wynagrodzenie biegłego w kwotach 3.814,34 zł, 453,87 zł, 184,97 zł, 1.108,11 zł, 8.145,49 zł, 498,70 zł, wyłożone tymczasowo przez Skarb Państwa – Sąd Okręgowy w Warszawie. Z uwagi na wskazany wynik sprawy Sąd w pkt. III sentencji wyroku na podstawie art. 83 ust. 2 w zw. z art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r.

o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jedn.: Dz.U. z 2018 r., poz. 300), nakazał pobrać powyższą kwotę od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie.