

Sygn. akt I C 1656/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 października 2022 r.

Sąd Rejonowy w Rybniku I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący:	Sędzia Agata Mikołajczyk
Protokolant:	protokolant sądowy Katarzyna Stania

po rozpoznaniu w dniu 14 października 2022 r. w Rybniku na rozprawie

sprawy z powództwa B. A. S., D. (...) spółka jawna w R.

przeciwko Samodzielnemu Publicznemu Zakładowi Opieki Zdrowotnej Wojewódzkiemu Szpitalowi (...) w R.

o zapłatę

1. oddała powództwo,
2. zasądza od powódki na rzecz pozwanego kwotę 5.400,00 (pięć tysięcy czterysta 00/100) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty tytułem zwrotu kosztów procesu,
3. nakazuje pobrać od powódki na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w R. kwotę 1.185,53 (tysiąc sto osiemdziesiąt pięć 53/100) złotych tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sygn. akt I C 1656/20

UZASADNIENIE

Powódka B. A. S., D. (...) spółka jawna w R. (dawniej (...) A. S. (2) sp. j. w R.) wniosła o zasądzenie od pozwanego Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej Wojewódzkiego Szpitala (...) w R. kwoty 53.294,25 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 25 maja 2019 r. do dnia zapłaty tytułem zwrotu nakładów na nieruchomości pozwanego oraz wniosła o zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że strony zawarły w dniu 2 grudnia 2005 r. umowę dzierżawy budynków Zaplecza (...) Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej Wojewódzkiego Szpitala (...) w R. przy ul. (...). Stosunek prawny wynikający z ww. umowy ustał pomiędzy stronami w dniu 20 listopada 2018 r. Powódka dokonała szeregu robót budowlanych, które należy traktować w kategorii nakładów koniecznych. W umowie wskazano, iż dzierżawca ponosi w całości koszty przystosowania przedmiotu dzierżawy do swojej działalności. Należy zauważyć jednak, iż roboty budowlane przeprowadzone przez powódkę w przedmiocie dzierżawy nie stanowiły przystosowania przedmiotu dzierżawy do działalności powódki, a miały na celu doprowadzenie budynku do stanu, w którym w ogóle mogą być używane (niezależnie od rodzaju prowadzonej działalności). Bez przeprowadzenia prac, których dokonała powódka nie byłoby możliwe wykonywanie jakichkolwiek działalności w przedmiotowym budynku. W związku z tym ich rozliczenie nie podlega umownym ograniczeniom.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów postępowania od powódki.

W uzasadnieniu pozwany wskazał, że powódka z pełną świadomością wydzierżawiła obiekt w stanie w jakim się on znajdował w grudniu 2005 r., nie wniosła co do tego zastrzeżeń, mając również świadomość, iż czynione nakłady nie będą jej zwracane, zaś udzielone przez pozwanego preferencje pozwoliły powódce na odzyskanie tych nakładów poprzez z jednej strony gwarantowany okres użyczenia (co najmniej 30 miesięcy), z drugiej zaś strony możliwość pobierania czynszu od poddzierżawców, rekompensując poniesione nakłady. Dodatkowo pozwany mając świadomość konieczności czynienia nakładów zawarł w umowie zapis o rozpoczęciu pobierania czynszów dopiero po rozpoczęciu w teście nieruchomości działalności (nie później niż 3 miesiące od dnia podpisania umowy).

Sąd ustalił, co następuje:

Pozwany Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej Wojewódzki Szpital (...) w R. był właścicielem budynków Zaplecza (...) oraz budynku chłodni usytuowanych przy ul. (...) w R..

W dniu 26 października 2005 r. ogłoszono w gazecie (...) oraz na stronie internetowej (...) .pl przetarg na dzierżewę powyższych budynków. W toku postępowania przetargowego pozwany w sposób precyzyjny określił stan techniczny nieruchomości, umożliwił wszystkim uczestnikom wizję lokalną tego terenu i obiektów. Oferentom przekazano informację, iż po rozwiązaniu umowy dzierżawca nie ma prawa do zwrotu nakładów inwestycyjnych.

/dowód: informacja dla oferentów k. 65-82, formularz oferty k.83, zeznania świadka A. L. k. 399-403, zeznania świadka A. S. (2) k. 404-407, zeznania świadka G. W. k. 420-423/

Powódka nie zgłaszała zastrzeżeń do przedmiotu umowy i w dniu 10 listopada 2005 r. oświadczyła, że zapoznała się z treścią ogłoszenia dotyczącego przetargu oraz, że uczestniczyła w oględzinach budynków, będących przedmiotem umowy.

/dowód: formularz oferty k. 83, A. L. k. 399-403, zeznania świadka A. S. (2) k. 404-407/

W dniu 2 grudnia 2005 r. (...) A. S. (2) sp. j. w R. (obecnie B. A. S., D. (...) spółka jawna w R.) zawarła z Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej Wojewódzkim Szpitalem (...) w R. umowę dzierżawy budynków Zaplecza (...) Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej Wojewódzkiego Szpitala (...) w R. przy ul. (...) w R.. Ogólna powierzchnia użytkowa wydzierżawionych budynków wynosiła 2.367,7 m² wraz z przynależną działką nr (...) o powierzchni 8.937 m². Za dzierżawę budynków strony ustaliły miesięczny czynsz w wysokości 8.286,95 zł netto + 22% VAT tj. 10.110,09 zł brutto, płatny miesięcznie z góry do 10 dnia każdego miesiąca na podstawie faktury wystawionej przez wydzierżawiającego. Zgodnie z § 2 pkt 3 umowy wydzierżawiający miał rozpocząć naliczanie czynszu od chwili rozpoczęcia działalności, jednak nie później niż 3 miesiące od dnia podpisania umowy. Zgodnie natomiast z § 5 pkt 1 umowy po stronie dzierżawcy leżało uzyskanie stosownych dopuszczeń i zezwoleń do prowadzenia przedmiotowej działalności w budynku będącym przedmiotem dzierżawy, które miał przedłożyć do wglądu i akceptacji wydzierżawiającemu oraz zgodnie z pkt 2 dzierżawca ponosił w całości koszty przystosowania przedmiotu umowy dzierżawy do działalności. Strony ustaliły, iż po rozwiązaniu umowy dzierżawca nie ma prawa do zwrotu nakładów. Umowa została zawarta na czas nieoznaczony wraz z możliwością rozwiązania przez każdą ze stron za pisemnym 30 miesięcznym wypowiedzeniem (§ 10 i 11 umowy).

/dowód: umowa dzierżawy (...) wraz z załącznikami k. 9-20/

W dniu 1 kwietnia 2006 r. strony zawarły aneks Nr (...) do umowy dzierżawy z dnia 2 grudnia 2005 r. na mocy, którego wydzierżawiający wyraził zgodę na poddzierżawę przedmiotu dzierżawy osobom trzecim, po przednim każdorazowym uzyskaniu zgody przez wydzierżawiającego. Pozostałe postanowienia umowy pozostały bez zmian.

/dowód: aneks k. 21/

W dniu 20 kwietnia 2009 r. strony zawarły aneks Nr (...) do umowy dzierżawy z dnia 2 grudnia 2005 r. ustalając sposób rozliczenia za media. Pozostałe warunki umowy nie uległy zmianie.

/dowód: aneks k. 22/

Aneks nr (...) do umowy dzierżawy z dnia 2 grudnia 2005 r. strony ustaliły, że od dnia 1 stycznia (...). dzierżawca będzie płacił wydierżawiającemu czynsz dzierżawny w wysokości 9.505,40 zł netto miesięcznie + podatek od towarów i usług wg. obowiązujących przepisów. Pozostałe postanowienia umowy pozostały bez zmian.

/dowód: aneks k. 23/

W dniu 31 lipca 2013 r. strony zawarły aneks nr (...) do umowy dzierżawy z dnia 2 grudnia 2005 r. na podstawie, którego zmianie uległ zapis § 1 umowy, który otrzymał brzmienie: „Wydierżawiający oddaje w dzierżawę budynki Zaplecza (...) o ogólnej powierzchni użytkowej 2.838,10 m² wraz z przynależną działką nr (...) o powierzchni 8.637 m². Zgodnie z § 2 umowy strony ustaliły, że za dzierżawę budynków wydierżawiający ustalił miesięczny czynsz w wysokości 12.544,40 zł netto + aktualnie obowiązująca stawka podatku VAT płatny miesięcznie z góry do 10 dnia każdego miesiąca na podstawie faktury wystawionej przez wydierżawiającego”.

/dowód; aneks k. 24, porozumienie k. 25-27/

Dzierżawca kontrolował stan obiektu w trakcie umowy dzierżawy i składał protokół z przeglądu stanu technicznego w cyklu 1- rocznym i 5 – letnim.

/dowód: zeznania świadka A. L. k. 399-403, zeznania świadka G. W. k. 420-423/

Umowa dzierżawy z dnia 2 grudnia 2005 r. została wypowiedziana przez pozwanego szpital z zachowaniem umownego terminu wypowiedzenia. Na skutek tej czynności stosunek prawny ustał z dniem 30 listopada 2018 r. Pomieszczenia zostały zdane pozwanemu częściowo w dniu 24 maja 2019 r.

/dowód: protokół k. 28/

W dniu 9 listopada 2017 r. powódka złożyła w tut. Sądzie wniosek o zawezwaniem do próby ugodowej. Pomimo podjęcia rozmów w zakresie polubownego zakończenia sporu do zawarcia ugody ostatecznie nie doszło. W związku z tym w dniu 23 listopada 2018 r. powódka wezwała pozwanego do rozliczenia nakładów.

/dowód: wniosek k. 40, protokoły k. 41-43, wezwanie k. 44/

W czerwcu 2019 r. sporządzono prywatny operat na zlecenie powódki, który określał wartość nakładów poniesionych na remont i modernizację budynków zaplecza techniczno-gospodarczego Wojewódzkiego Szpitala (...) w R. przy ul. (...).

/dowód: operat k. 33-39, zeznania świadka M. C. k. 412-417/

W trakcie trwania ww. umowy dzierżawy powódka dokonała nakładów w zakresie:

- montażu drzwi dwuskrzydłowych;
- montażu okna PCV 0,99x0,61m;
- montażu okien PCV 11,72x1,80m;
- posadzki: wylewka z mieszanki betonowej, malowanie posadzki farbą do betonu;

- instalacji elektrycznej, okablowania: montaż koryt kablowych, okablowanie, kabel „siła”, instalacja techniczna, montaż lamp, montaż szafy bezpiecznikowej, montaż puszek natynkowych, montaż gniazd;
- montażu ścian działowych;
- malowania ścian z płyt;
- ogrzewania C.O.: montaż rurociągu, grzejników;
- pokrycia dachowego.

Wyżej wymienione nakłady należy traktować jako nakłady konieczne, aby budynek mógł być użytkowany.

Koszt powyższych nakładów wynosił 48.719,14 zł netto, tj. 59.924,54 zł brutto, a z uwzględnieniem stopnia zużycia 30.087,81 zł netto, tj. 37.008 zł brutto.

/dowód: opinia biegłego z zakresu budownictwa T. W. k. 434-44, 503-503v/

Władze pozwanego szpitala wiedziały, iż powódka prowadziła prace remontowe i modernizacyjne na przedmiotowej nieruchomości.

/dowód: zeznania świadka A. S. (2) k. 404-407, zeznania świadka G. W. k. 420-423/

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o powołane dokumenty, które nie były przez strony kwestionowane, jak również w oparciu o zeznania świadków G. W., A. S. (2), A. L., M. C. oraz opinię biegłego z zakresu budownictwa T. W..

Na rozprawie w dniu 26 listopada 2021 r. Sąd na podstawie art. 235² § 1 pkt 6 k.p.c. pominął dowód z zeznań świadka R. G. z uwagi na niewskazanie jego adresu zamieszkania.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie, bowiem Sąd uznał, że z chwilą zawarcia umowy dzierżawy powódka zobowiązała się dobrowolnie do czynienia na własny koszt nakładów na przedmiot dzierżawy i obecnie nie może dochodzić zwrotu wartości nakładów od pozwanego. Niemniej jednak należy podkreślić, że nawet jeżeli w umowie nie znalazłby się sporny zapis (§ 5 pkt 2 umowy dzierżawy) to powódka i tak nie mogłaby żądać rozliczenia dochodzonych nakładów.

Powódka wywodzi swe roszczenie ze stosunku dzierżawy. W sprawie bezsporne było, że strony łączyła umowa dzierżawy z dnia z dnia 2 grudnia 2005 r. oraz, że powódka poniosła nakłady na budynki Zaplecza (...) Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej Wojewódzkiego Szpitala (...) w R. przy ul. (...) w R., który był przedmiotem dzierżawy. Spór stron sprowadzał się do kwestii ustalenia czy pozwany ma obowiązek zwrócić powódce wartość dokonanych przez nią nakładów koniecznych.

Powódka dochodziła od pozwanego zwrotu wartości dokonanych nakładów koniecznych na podstawie art. 694 k.c. w zw. z art. 663 k.c.

Na podstawie art. 694 k.c. od umowy dzierżawy będą miały odpowiednie zastosowanie przepisy o najmie.

Kwestia nakładów koniecznych regulowana jest pośrednio w art. 662 § 1 k.c. zgodnie, z którym wynajmujący powinien wydać rzecz w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać ją w tym stanie przez czas trwania umowy najmu oraz w art. 663 § 1 k.c., stosownie do którego to przepisu jeżeli w czasie trwania najmu rzecz wymaga napraw, które obciążają wynajmującego, a bez których rzecz nie jest przydatna do umówionego użytku, najemca może

wyznaczyć wynajmującemu odpowiedni termin do wykonania napraw, po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu najemca może dokonać koniecznych napraw na koszt wynajmującego.

Przepis art. 663 § 1 k.c. znajduje zastosowanie w przypadku pojawienia się konieczności napraw w czasie trwania najmu, co oznacza, że nie dotyczy on napraw, których konieczność jest stronom znana już w chwili zawierania umowy najmu (uzasadnienie do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 2004 r., sygn. akt II CK 158/04, LEX nr 277867). Poza tym przepisy regulujące najem w tym art. 662-664 k.c. mają z natury rzeczy charakter względny, a wynikające z nich prawa i obowiązki mogą być odmiennie kształtowane umową stron. Fakt, że przedmiotowy budynek wymagał nakładów koniecznych dla prowadzenia zamierzonej przez dzierżawcę działalności, był oczywisty dla powódki w chwili zawarcia umowy dzierżawy. Powódka widziała przedmiotowy budynek, знаła jego stan, wiedziała, że koniecznym było wykonanie nakładów na budynek, co nie było przez nią kwestionowane. Zdaniem Sądu w sytuacji, gdy pomimo tego powódka nie zgłaszała zastrzeżeń co do stanu technicznego budynku i jego wyposażenia (powódka takowych okoliczności w toku postępowania nie podnosiła) uznać należy, że strony w ten sposób zmodyfikowały zobowiązanie wydzierżawiającego wynikające z przepisu art. 662 § 1 k.c. zwalniając pozwanego z obowiązku wydania budynku w stanie nadającym się do prowadzenia działalności, a dzierżawca sam podjął się doprowadzenia rzeczy do należytego użytku (art. 664 § 2 i 3 k.c.). W ocenie Sądu skoro strony uczyniły przedmiotem umowy budynek, który nie miał cechy przydatności do umówionego użytku to znaczy, że wyłączyły funkcjonowanie w łączącym je stosunku dzierżawy przepisu art. 662 § 1 k.c.

Najemca może dokonać w przedmiocie najmu koniecznych napraw na koszt wynajmującego (art. 663 k.c.) dopiero po spełnieniu przewidzianych prawem warunków tj. powinien on uprzednio wyznaczyć wynajmującemu odpowiedni termin do wykonania napraw (art. 663 zdanie pierwsze k.c.). W okolicznościach faktycznych sprawy nie ma podstaw do przyjęcia, że taki termin został przez powódkę pozwanemu wyznaczony. Zresztą do 2017 r. (przez okres ponad 12 lat od chwili zawarcia umowy) powódka nie podnosiła argumentacji dotyczącej konieczności zwrotu kosztów adaptacji budynku. Dodatkowo należy wskazać, że roszczenie dzierżawcy o zwrot kosztów nakładów koniecznych po zakończeniu umowy dzierżawy nie powstaje tylko z tego tytułu, że wydzierżawiający toleruje fakt ich dokonywania, czy też nawet wyraża na nie zgodę (wyroki Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 2004 r., sygn. akt II CK 158/04 oraz z dnia 12 stycznia 2012 r., sygn. akt II CSK 283/11).

Zgodnie z art. 65 § 1 k.c. oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. Zdaniem Sądu z przeprowadzonego postępowania dowodowego bezsprzecznie wynika, że intencją stron w chwili zawierania umów nie było zwrócenie powódce wartości poczynionych nakładów z chwilą rozwiązania umowy dzierżawy, co znajdowało przejaw nie tylko w § 5 umowy, ale także w pozostałych postanowieniach umowy. Strony w umowie najmu mogą zmodyfikować określony w art. 662 k.c. zakres ich obowiązków (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 stycznia 2012 r., sygn. akt II CSK 283/11, L. oraz wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 16 maja 2018 r., sygn. akt I ACa 120/18, L.). Słusznie zastrzega się jednak, że zasada swobody kontraktowej byłaby naruszona wówczas, gdyby umowa poprzez nadmierne obciążenie korzystającego powodowała faktyczną nierówność stron stosunku zobowiązaniowego (tak Sąd Apelacyjny w Białymstoku w wyroku z dnia 27 czerwca 2013 r., sygn. akt I ACa 266/13, L.). W mniejszej sytuacji Sąd nie dostrzegł takiego naruszenia. Co prawda biegły ustalił, że wysokość nakładów po ich amortyzacji wynosiła 30.087,81 zł netto tj. 37.008 zł brutto. Jednak porównując korzyści jakie powódka osiągnęła tj. przez pierwsze 3 miesiące powódka nie musiała uiszczać czynszu, który wynosił w chwili zawierania umowy 8.286,95 zł netto tj. 10.110,08 zł brutto, stwierdzić należy, iż powódka nie odniosła w tym zakresie znacznych strat. N. czynszu przez 3 miesiące prawie w całości zrekompensowało jej konieczność przystosowania budynku do stanu użyteczności ($3 \times 10.110,08 = 30.330,24$).

Ponadto pozwany mając świadomość stanu technicznego obiektu i świadomości konieczności czynienia nakładów pozwalających korzystać w sposób wskazany przez powódkę w ofercie z tej nieruchomości, nie tylko zawarł w umowie zapis o pobieraniu czynszu dopiero po rozpoczęciu w tej nieruchomości działalności, ale strony zastrzegły także bardzo długi okres jej wypowiedzenia (30 miesięcy) – przy umowie zawartej na czas nieoznaczony. Tym samym wolą stron było zawarcie umowy na dłuższy okres, co zdaniem Sądu miało także w czasie zamortyzować dokonane nakłady. Nadto w kwietniu 2006 r. pozwana zawarła z powódką aneks do umowy zezwalający na poddzierżawienie

wydzierżawionych pomieszczeń osobom trzecim z czego powódka skorzystała. Takowe rozwiązanie także w jakimś stopniu wynagrodziło jej dokonanie nakładów.

Skoro przepis art. 662 k.c. ma charakter względnie obowiązujący i strony mogą odmiennie uregulować wydanie przedmiotu najmu, nie można zatem negować wprowadzenia do umowy zapisów, na mocy których to najemca sam ma doprowadzić przedmiot najmu do stanu nadającego się do umówionego użytku. Takie postanowienia w szczególności nie są sprzeczne z naturą samego stosunku najmu. Strony umowy mogą postanowić przykładowo, że w zamian za wykonany przez najemcę remont obciążający wynajmującego, zostanie obniżony czynsz, albo też, że środki konieczne na remont zostaną zwrócone najemcy w innej formie (jak to miało miejsce w niniejszej sprawie). Wydaje się także dopuszczalne nałożenie umową tego obowiązku na najemcę bez jednoczesnego wyraźnego zastrzeżenia ekwiwalentu drugiej ze stron z tego tytułu. Praktyka niesie ze sobą wiele stanów faktycznych, w których najemca zyskuje określone korzyści z tytułu wykonania prac wykończeniowych w lokalu, choćby wprost niewyartykułowane w umowie najmu. Nie chodzi tu też o samą adaptację nieruchomości na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej, a o przystosowanie lokalu do jakiegokolwiek użytku.

Nie ma zatem przeszkód, aby strony postanowiły w umowie, że obowiązek poniesienia nakładów koniecznych na przedmiot najmu/dzierżawy obciąża najemcę/dzierżawcę, a nie wynajmującego/wydzierżawiającego. Najemcy/dzierżawcy często jednak podnoszą w późniejszych procesach, że lokal jako nienadający się do prowadzenia w nim działalności gospodarczej jest nieprzydatny do umówionego użytku, a zatem dotknięty wadą fizyczną, która winna być w swej istocie usunięta przez wynajmującego/wydzierżawiającego. Stanowiska tego nie sposób podzielić. Skoro strony czynią przedmiotem umowy lokal, który nie ma cech przydatności do umówionego użytku, znaczy to, że wyłączają funkcjonowanie przepisu art. 662 § 1 k.c. w łączącym je stosunku najmu/dzierżawy. Tym samym, jeżeli w dacie podpisywania umowy strony wiedzą, że lokal nie nadaje się do użytku, ale będzie wymagał remontu i adaptacji do przewidywanego rodzaju działalności, następnie nie mogą powoływać się skutecznie na wady lokalu i związane z tym konsekwencje prawne. Jak bowiem wynika wprost z art. 664 § 2 i 3 k.c., jeżeli najemca wiedział o wadach w chwili wydania mu rzeczy, nie przysługuje mu roszczenie o obniżenie czynszu najmu, bądź uprawnienie do niezwłocznego wypowiedzenia najmu (wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 16 marca 2011 r., sygn. akt VI ACa 852/10, niepubl.).

W konsekwencji Sąd uznał, że powódka nie może dochodzić zwrotu wartości dokonanych nakładów od pozwanego i oddalił powództwo w całości jako bezzasadne.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. Powódka przegrywała proces w całości dlatego obowiązana była zwrócić pozwanemu poniesione przez niego koszty, na które złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 5.400 zł. Wobec powyższego Sąd zasądził od powódki na rzecz pozwanego kwotę 5.400 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku zgodnie z art. 98 § 1¹ k.p.c.

Zgodnie z przepisem art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w związku z art. 98 k.p.c., Sąd nakazał pobrać od powódki na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Rybniku kwotę 1.185,53 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych, na które złożyło się wynagrodzenie biegłego sądowego, pomniejszone o wpłaconą zaliczkę (1.985,53 zł – 800 zł).