

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 2 marca 2017 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, sygn. akt I C 905/15, zasądził od Miasta Ł. na rzecz T. M. kwotę 13.843,27 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 6 października 2013 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty, zasądził od Miasta Ł. na rzecz T. M. kwotę 3.110 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 2.417 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Powyższe rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego zostało oparte na ustaleniu, że w dniu 8 kwietnia 2010 r. powód T. M. zawarł z Administracją (...) Ł. (...), będącą jednostką organizacyjną pozwanego Miasta Ł. umowę najmu. Na mocy umowy stał się najemcą lokalu użytkowego położonego przy ul. (...) w Ł.. Strony umówiły się, że w przypadku oddania w najem lokalu nie nadającego się do używania zgodnie z przeznaczeniem, w formie pisemnej ustalą zakres prac remontowych, obciążających wynajmującego i sposób rozliczenia nakładów poniesionych przez najemcę z tego tytułu (§ 6 umowy). Powód zobowiązał się do prowadzenia w lokalu działalności handlowej i usługowej (§ 1 ust. 3 umowy). Umowa została zawarta na czas nieokreślony. Do zawarcia ww. umowy doszło na skutek wygrania przez powoda przetargu, a zgodnie z wykazem lokali wystawionych do przetargu, lokal przy ul. (...) miał wymagać remontu w zakresie malowania stolarki okiennej oraz malowania stolarki drzwiowej z uzupełnieniem osprzętu. Przedmiotowy lokal w chwili podpisania ww umowy był zniszczony. Powód zgłosił pozwanemu swoje uwagi co do stanu lokalu oraz konieczności przeprowadzenia prac remontowych.

W dniu 28 września 2010 r. strony zawarły umowę w sprawie rozliczenia nakładów poniesionych na remont, której przedmiotem było wykonanie przez powoda remontu ww lokalu w części obciążającej wynajmującego. Szczegółowy zakres robót miał określać protokół stanowiący załącznik do umowy. Wartość robót została ustalona na kwotę 13.668,49 zł plus VAT, na co miały złożyć się roboty ogólnobudowlane na kwotę 8.793,99 zł i elektryczne na kwotę 4.874,56 zł. Pozwany miał dokonać odbioru prac w terminie 14 dni od daty powiadomienia go o ich wykonaniu, a następnie był zobowiązany do rozliczenia rzeczowego i finansowego. Zgodnie z przedmiotową umową pozwany miał rozliczyć prace powoda w następujący sposób: rozliczenie czasu niezbędnego na wykonanie robót miało nastąpić poprzez zwolnienie powoda z czynszu na okres ich trwania; rozliczenie nakładów finansowych poniesionych przez powoda miało nastąpić poprzez udzielenie 50% zniżki w czynszu miesięcznie, począwszy od miesiąca następnego po dokonaniu rozliczenia, aż wartość uznanych robót będzie równa sumie miesięcznych zniżek. Termin wykonania remontu strony ustaliły na dzień 4 listopada 2010 r. Remont obejmował m.in.: instalację elektryczną, wykonanie wylewki betonowej w jednym z pomieszczeń po zerwaniu podłogi, położenie płyt z karton-gipsu, drobne prace hydrauliczne, malowanie. W okresie kiedy prace remontowe były już niemal ukończone, na skutek niskiej temperatury zamarzły rury instalacji wodnej. Następnie rury te popękały, co doprowadziło do zalania wynajmowanego przez powoda lokalu. Najpierw zamarzła rura u zbiegu stropu i ściany. Hydraulicy przysłani przez pozwanego rozkuli ściany i wymienili rury, po czym zlecono powodowi, aby wstrzymał się z pracami do czasu wyschnięcia ścian. Ponieważ ściany nie wysychały i lokal nie nadawał się do użytku, T. M. pismem z dnia 18 września 2011 r. zwrócił się do pozwanego o usunięcie wycieków z rur wodnokanalizacyjnych, które uniemożliwiają mu dokończenie remontu. Powód ponowił wniosek w piśmie z dnia 4 października 2011 r., wskazując, że na umówioną wizytę nie stawił się fachowiec od pozwanego. Po pierwszej awarii następowały kolejne, ostatecznie jedna ze ścian kamienicy, w której znajduje się przedmiotowy lokal, osunęła się.

Wobec tego, że interwencje powoda u pozwanego nie przynosiły efektu, w dniu 29 maja 2012 r. T. M. wypowiedział umowę najmu. Wypowiedzenie zostało przyjęte przez pozwanego w dniu 11 czerwca 2012 r. ze skutkiem na dzień 31 sierpnia 2012 r.

W dniu 21 sierpnia 2012 r. powód zdał pozwanemu komplet kluczy do przedmiotowego lokalu, domagając się jednocześnie zwrotu poniesionych kosztów remontu oraz informując pozwanego o dramatycznym stanie lokalu wynikającym z ciągłego zalewania. Ostatecznie lokal został zdany w dniu 30 sierpnia 2012 r. W dniu zdania jego stan

wymagał prac remontowych w związku z zalaniem. Do wymiany były: płyty z karton-gipsu okalające ściany, panele podłogowe, instalacja wodno-kanalizacyjna. Ściany w lokalu były wilgotne a instalacja wodno-kanalizacyjna nadal przeciekała.

W 2013 r. pozwany odebrał prace wykonane przez powoda w ramach umowy i przyjął od niego rachunek za ich wykonanie w kwocie 13.843,27 zł. T. M. nie otrzymał od pracownika pozwanego drugiego egzemplarza protokołu z odbioru prac remontowych, co wytłumaczono mu w ten sposób, że brakowało na nim jeszcze podpisu drugiego pracownika to jest I. G.. Powód otrzymał jednak kserokopię protokołu bez jej podpisu i z nieczytelną datą dzienną oraz zapewnienie, że pieniądze zostaną mu wypłacone. Oryginał protokołu z odbioru prac remontowych nie zachował się w zbiorach dokumentacji lokalowej prowadzonych przez pozwanego.

T. M. nigdy nie rozpoczął prowadzenia działalności gospodarczej w przedmiotowym lokalu, a należności z umowy w sprawie rozliczenia nakładów poniesionych na remont nigdy nie zostały rozliczone. Do czasu wypowiedzenia najmu powód opłacał czynsz.

Pismem z dnia 28 stycznia 2013 r. powód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 11.520 zł netto plus VAT z tytułu nakładów poniesionych na remont przedmiotowego lokalu w terminie 7 dni. Pismem z dnia 27 marca 2013 r. pozwany odmówił powodowi zapłaty, wskazując brak podstawy prawnej zgłaszanego roszczenia. Powód wzywał pozwaną do zapłaty również pismami z dnia 21 maja 2013 r. i z dnia 23 października 2013 r., w którym zażądał zapłaty kwoty 13.843,27 zł.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, że powództwo jako zasadne podlegało uwzględnieniu w całości. Podstawą roszczenia strony powodowej były postanowienia umowy z dnia 28 września 2010 r. w sprawie rozliczenia nakładów poniesionych na remont oraz art. 471 k.c. regulujący zasady odpowiedzialności kontraktowej.

W świetle treści umowy, zdaniem Sądu Rejonowego, nie powinno budzić wątpliwości, że jej przedmiotem było wykonanie przez powoda jako najemcę lokalu, remontu w części co do zasady obciążającej wynajmującego. Wartość robót została w umowie określona na kwotę 13.668,49 zł plus podatek VAT. Ostatecznie jednak pozwany, odbierając roboty remontowe wykonane przez powoda, przyjął od niego rachunek na kwotę 13.843,27 zł z tytułu wykonanych robót. Nadto, strony umówiły się, że roboty wykonane przez powoda zostaną rozliczone w ten sposób, że na czas ich wykonywania powód zostanie zwolniony z czynszu, natomiast wartość prac (wskazana w umowie jako rozliczenie nakładów finansowych poczynionych przez najemcę na remont części obciążającej wynajmującego) zostanie uwzględniona w czynszu poprzez udzielenie 50% zniżki miesięcznie, począwszy od miesiąca następnego po dokonaniu rozliczenia, aż wartość robót będzie równa sumie miesięcznych zniżek. Wobec tak ujętego świadczenia za umówione prace remontowe, wskazać również należy, że strony łączyła też umowa najmu ww. lokalu, która została zawarta na czas nieokreślony i przewidywała możliwość rozwiązania za wypowiedzeniem w terminie trzech miesięcy przez każdą ze stron.

Pomimo wielokrotnego kierowania przez powoda do pozwanego wezwań do rozliczenia wykonanych prac remontowych, pozwany nigdy nie wywiązał się z przyjętego zobowiązania. Co więcej pozwany pomimo zgłaszanych awarii związanych z powtarzającym się zalewaniem przedmiotowego lokalu, nie usuwał w sposób prawidłowy powstałych usterek. W konsekwencji powód zasadnie wypowiedział stosunek najmu i to pomimo tego, że nie rozliczono z nim wykonanych uprzednio prac remontowych, które ostatecznie zostały odebrane, a rachunek za nie został przyjęty. Tym samym pozwany nie wywiązał się w sposób należyty z zawartej umowy najmu, gdzie zobowiązał się do zapewnienia sprawnego działania instalacji istniejących w lokalu oraz postępował wbrew art. 662 § 1 k.c., który nakłada na wynajmującego obowiązek utrzymywania lokalu w trakcie trwania najmu. Co jednak istotniejsze pozwany nie wywiązał się również z drugiej umowy jaka łączyła strony, tj. umowy z 28 września 2010 r., której przedmiotem było przeprowadzenie prac remontowych w ww. lokalu. Powód wykonał umówione prace remontowe w zakresie w jakim to było możliwe, to jest do chwili odnawiającego się zalewania wynajmowanego lokalu, które uniemożliwiło dokończenie prac. Informował o tym pozwanego, żądając rozliczenia umowy, czego pozwany nie zrobił. Ponadto, jak wskazano powyżej, prace powoda zostały przez pozwanego odebrane, a rachunek za nie przyjęty.

W tym stanie rzeczy Sąd Rejonowy doszedł do przekonania, że pozwany nie wykonał przyjętych przez siebie zobowiązań umownych, wobec czego powinien naprawić wynikłą stąd szkodę. Ponieważ pozwany skutecznie i zasadnie wypowiedział powodowi stosunek najmu, rozliczenie kosztów prac remontowych w czynszu najmu stało się bezprzedmiotowe, a w konsekwencji naprawienie szkody powinno nastąpić poprzez zapłatę kwoty, stanowiącej równowartość prac remontowych odebranych, a zatem zaakceptowanych przez pozwanego.

Sąd Rejonowy zbadał podniesiony przez pozwanego zarzutu przedawnienia roszczenia powoda. Pozwany podniósł taki zarzut niejako w formie alternatywnej, podając za jego podstawę art. 677 k.c. lub art. 118 k.c. przy wskazaniu, że jest to roszczenie związane z prowadzoną przez powoda działalnością gospodarczą. W ocenie Sądu Rejonowego roszczenie powoda nie uległo przedawnieniu.

Przepis art. 677 k.c. stanowi *lex specialis* względem zasady ogólnej dotyczącej przedawnienia roszczeń, która znajduje swój wyraz w art. 118 k.c. Przewiduje on roczny termin przedawnienia m.in. dla roszczeń najemcy przeciwko wynajmującemu o zwrot nakładów na rzecz będącą przedmiotem najmu. Ponieważ lokal został wydany pozwanemu w dniu 30 sierpnia 2012 r. zastosowanie terminu przedawnienia z art. 677 k.c. powodowałoby, że roszczenie powoda uległoby przedawnieniu z dniem 30 sierpnia 2013 r. Należy jednak zauważyć, że powód nie dochodził roszczenia z tytułu zawartej z pozwanym umowy najmu. Jak bowiem wskazano powyżej pomiędzy stronami doszło do zawarcia dwóch różnych umów. Umowa będąca podstawą roszczenia strony powodowej była umową nienazwaną, odrębną od umowy najmu, a jej przedmiotem było wykonanie w wynajmowanym przez powoda lokalu prac remontowych, które obciążają pozwanego. Wartość tych prac miała co do zasady podlegać rozliczeniu w czynszu najmu. Pomimo funkcjonalnego powiązania obu umów, nie można ich ze sobą utożsamiać. Strony nie zawarły bowiem aneksu do umowy najmu, który zmieniałby jej postanowienia w odniesieniu do nakładów, jakie mają zostać pokryte przez najemcę. Zawarły natomiast umowę odrębną, mającą charakter autonomiczny i podlegającą przedawnieniu na zasadach ogólnych. Jest tak ponieważ art. 677 k.c. reguluje przedawnienie wyłącznie w zakresie roszczeń związanych ze stosunkiem najmu. Natomiast strony oprócz stosunku najmu łączył jeszcze drugi stosunek prawny wynikający z powołanej umowy o rozliczenie kosztów remontu. W takim przypadku nie można przepisu regulującego przedawnienie wyklądać w sposób rozszerzający i przenosić termin w nim zawarty na inne stosunki prawne, chociażby powiązane z najmem. Powyższe wnioski są tym bardziej uprawnione, jeśli weźmie się pod uwagę, że umowa najmu łącząca strony przewidywała możliwość wypowiedzenia, co zawsze musiałoby skutkować oderwaniem roszczeń z umowy z dnia 30 sierpnia 2013 r. od roszczeń z najmu. Nie może bowiem budzić wątpliwości, że w wyniku rozwiązania stosunku najmu, dalsze rozliczanie prac remontowych na zasadach przyjętych w powołanej umowie nie byłoby możliwe (choćby poprzez obniżenie czynszu) i tym samym strony musiałby ustalić inny sposób rozliczenia tak, aby koszty remontu zostały powodowi zwrócone. Należało zatem uznać, że art. 677 k.c. nie mógł zostać zastosowany do roszczeń powoda dochodzonych w niniejszej sprawie. Zdaniem Sądu Rejonowego również zastosowanie zasad ogólnych, a zatem art. 118 k.c. nie skutkowało przedawnieniem roszczenia strony powodowej. Pozwany podnosił, że roszczenie powoda jako podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą podlegało trzyletniemu terminowi przedawnienia. Powołany przepis natomiast ustanawia trzyletni termin przedawnienia nie ze względu na prowadzenie przez stronę działalności gospodarczej, a ze względu na związanie roszczenia z tą działalnością. W tym kontekście należy zauważyć, że pozwana w żaden sposób nie wykazała by przedmiotowe prace remontowe były wykonywane przez powoda jako podmiot profesjonalny, prowadzący działalność gospodarczą, polegającą na prowadzeniu prac remontowych. Przeciwnie, z łączącej strony umowy najmu wynika, że powód zobowiązał się do prowadzenia w wynajmowanym lokalu działalności handlowej i usługowej, co oznacza, że jego działalność nie polegała na wykonywaniu prac remontowych. Ponadto, na skutek zalewnia lokalu i nieusunięcia przez pozwanego awarii, powód w ogóle nie rozpoczął prowadzenia w nim jakiegokolwiek działalności gospodarczej. W konsekwencji, brak podstaw do tego, by uznać, że jego roszczenie polegające na żądaniu zwrotu wartości poczynionych prac remontowych, było związane z prowadzoną przez T. M. działalnością gospodarczą.

Zdaniem Sądu Rejonowego, nawet, gdyby uznać, że takie powiązanie istnieje to i tak nie doszłoby do upływu ww. trzyletniego terminu przedawnienia. Termin ten należałoby liczyć dopiero od momentu odbioru przez pozwanego prac remontowych i przyjęcia od powoda rachunku za te prace oraz przelania go do realizacji. Tak zakreślone oświadczenie

zawarte w protokole odbioru prac remontowych przez pracownika pozwanego stanowi niewłaściwe uznanie długu, przerywające bieg terminu przedawnienia i w efekcie termin ten rozpoczyna bieg od początku (art. 123 § 1 pkt 2 k.c.). Protokół bowiem zawiera konkretne wskazanie kwoty do zapłaty, zakresu robót za jakie zapłata jest należna oraz stwierdzenie, że rachunek za te roboty został przyjemny oraz będzie zrealizowany. Tym samym pozwany dał wyraz, że powodowi względem niego przysługuje roszczenie wynikające z przeprowadzenia prac remontowych w przedmiotowym lokalu na kwotę 13.843,27 zł.

Ponieważ pozwany, pomimo prowadzenia wyspecjalizowanej jednostki w zakresie najmu lokali, nie zachował protokołu odbioru prac remontowych, a kopia tego protokołu złożona przez powoda ma nieczytelną datę, należało oprzeć się w tym przedmiocie na wiarygodnych zeznaniach powoda i świadka R. D.. Na tej podstawie ustalono, że do sporządzenia tego protokołu doszło w 2013 r. Przyjęcie najkorzystniejszego dla pozwanego terminu, tj. 1 stycznia 2013 r. jako dnia sporządzenia przedmiotowego protokołu, powoduje, że trzyletni termin przedawnienia upłynąłby z dniem 1 stycznia 2016 r., zaś powództwo w niniejszej sprawie zostało wytoczone z dniem 28 sierpnia 2015 r., przerywając bieg przedawnienia.

Niemniej jednak wobec tego, że wykonane prace remontowe pozostawały bez związku z prowadzoną przez powoda działalnością gospodarczą, której prowadzenie w przedmiotowym lokalu nawet się nie zaczęło, zastosowanie miał ustanowiony w art. 118 k.c. dziesięcioletni termin przedawnienia, który do dnia wyrokowania nie upłynął. Zatem podniesiony zarzut przedawnienia był chybiony i nie mógł skutkować oddaleniem powództwa.

Sąd Rejonowy podkreślił, że stan faktyczny niniejszej sprawy daje podstawę do tego by stwierdzić, że również w przypadku, gdyby zarzut ten był formalnie skuteczny to i tak nie wywołałby wiązanych z nim skutków. W ocenie Sądu jego uwzględnienie stanowiłoby naruszenie art. 5 k.c. ponieważ powołanie się na upływ terminu przedawnienia w niniejszej sprawie stanowiło naruszenie zasad współżycia społecznego i jako takie nie podlegało ochronie. O ile bowiem funkcja stabilizacyjna wynikająca z przepisów dotyczących przedawnienia roszczeń ma istotne znaczenie, to jednak na gruncie przedmiotowej sprawy winna ustąpić interesom strony powodowej znajdujących wyraz w jego prawie do uzyskania orzeczenia zgodnego z poczuciem sprawiedliwości. Za tym, że powołanie się na przedawnienie w przypadku pozwanego stanowiło nadużycie prawa przemawia przede wszystkim to, że do przedawnienia roszczenia powoda – przy przyjęciu rocznego terminu przedawnienia wynikającego z art. 677 k.c. (co nie było w niniejszej sprawie uprawnione) doszło w wyniku działania pozwanego, który pomimo sporządzenia protokołu odbioru prac remontowych nie wydał go powodowi, a jednocześnie pracownicy pozwanego zapewniali, że ma czekać na zapłatę. Nadto, roszczenie powoda wynikało z rażącego zaniedbania pozwanego, który pomimo wezwań nie naprawił uszkodzonych rur wodno-kanalizacyjnych co skutkowało zniweczeniem prac remontowych wykonanych przez powoda oraz znaczącym pogorszeniem stanu lokalu. W konsekwencji, gdyby w niniejszej sprawie zastosowanie miał art. 677 k.c., uwzględnienie zarzutu przedawnienia prowadziłoby do sytuacji w której pozwane Miasto pomimo dysponowania administracją służącą bieżącej obsłudze lokali, pozostających miejskim zasobie lokalowym oraz pomimo stosownych zgłoszeń powoda, nie wykonując obowiązków w zakresie utrzymania wynajmowanego lokalu powoduje, że pozwany traci własne środki zainwestowane w lokal, a następnie w wyniku rocznego zwleknięcia przez pozwanego z wypłatą za przyjęty do realizacji rachunek, niejako uwalnia się od wyrządzonej szkody. Taki stan rzeczy byłby nie do pogodzenia z zasadami współżycia społecznego, zwłaszcza jeżeli weźmie się pod uwagę fakt, że pozwany jest jednostką samorządu terytorialnego co do której strona powodowa ma prawo działać w zaufaniu, że zrealizuje przyjęte na siebie zobowiązania, których przyjęcie zostało potwierdzone w sposób pisemny w protokole odbioru prac remontowych.

W zakresie żądanych odsetek Sąd Rejonowy z urzędu uwzględnił obowiązującą w dacie zamknięcia rozprawy zmianę stanu prawnego w zakresie prawa materialnego wynikającą z art. 2 w zw. z art. 56 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o zmianie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2015 r., poz. 1830), która nadała art. 481 § 2 k.c. od dnia 1 stycznia 2016 r. następujące brzmienie: „Jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była oznaczona, należą się odsetki ustawowe za opóźnienie w wysokości równej sumie stopy referencyjnej Narodowego Banku Polskiego i 5,5 punktów procentowych. Jednakże, gdy wierzytelność jest oprocentowana według stopy wyższej, wierzyciel może żądać odsetek za opóźnienie według tej wyższej stopy”.

Przepis ten określa zatem nową kategorię odsetek ustawowych za opóźnienie naliczanych według innej stopy niż inne odsetki ustawowe (art. 359 § 2 k.c.). Zgodnie z art. 56 ustawy nowelizującej, do odsetek należnych za okres kończący się przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe. Z tej przyczyny rozstrzygnięcie o odsetkach ustawowych (w tej sprawie służących wynagrodzeniu opóźnienia dłużnika) wymagało rozróżnienia okresów naliczania odsetek według innych stóp przed i po dniu 1 stycznia 2016 r.

Ustalając termin początkowy odsetek należało wziąć pod uwagę art. 455 k.c. stanowiący, że jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. W sprawie ustalono, że powód wielokrotnie wzywał pozwanego do rozliczenia przedmiotowej umowy oraz do zapłaty kosztów poniesionych w związku z umówionymi pracami remontowymi, w tym również przed dniem 6 października 2013 r., który został wskazany przez powoda jako początek naliczania odsetek. Pozwany pozostawał przy tym w opóźnieniu co najmniej od dnia 27 marca 2013 r., kiedy to wystosował do powoda pismo zawierające oświadczenie o odmowie spełnienia świadczenia.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu ustanowioną w art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Powód wygrał sprawę w całości i poniósł koszty w łącznej wysokości 3.110 zł na które złożyły się: 693 zł z tytułu opłaty od pozwu, 17 zł z tytułu opłaty skarbowej od pełnomocnictwa oraz 2.400 zł kosztów zastępstwa procesowego świadczonego przez adwokata i obliczonego w oparciu o § 6 pkt 5 obowiązującego w dacie wniesienia pozwu rozporządzenia MS z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 461). W konsekwencji koszty te podlegały zasądzeniu od pozwanego jako strony, która przegrała proces.

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany. Skarżący zaskarżonemu orzeczeniu zarzucił naruszenie:

- art. 677 k.c. w sytuacji gdy, strony łączyła umowa najmu lokalu użytkowego położonego w Ł., przy ul. (...), a powód domaga się zwrotu nakładów poczynionych na przedmiot najmu po upływie ponad jednego roku od dnia zwrotu rzeczy,

- art. 5 k.c. w zw. z art. 117 § 2 k.c. w zw. z art. 677 k.c. w sytuacji, gdy pozwany informował powoda, że nie uznaje roszczeń zgłoszonych przez powoda, z tytułu nakładów poczynionych na lokal użytkowy przy ul. (...) w Ł., a jednocześnie nie zachodziła żadna przeszkoda dla wytoczenia powództwa przez powoda T. M. przed upływem terminu przedawnienia roszczenia,

- art. 229 § 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie w sytuacji, gdy lokal użytkowy przy ul. (...) w Ł. został oddany powodowi przez pozwanego w posiadanie zależne, a powód domaga się zasądzenia na swoją rzecz zwrotu nakładów poczynionych na przedmiotową nieruchomość po upływie ponad roku od dnia zawrotu rzeczy.

Skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości. Ponadto wniósł o zasądzenie zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych za obie instancje.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja pozwanego nie jest zasadna.

Skarżący zarzucił, że Sąd Rejonowy nie zastosował art. 677 k.c. w sytuacji, gdy strony łączyła umowa najmu lokalu użytkowego położonego w Ł., przy ul. (...), a powód domaga się zwrotu nakładów poczynionych na przedmiot najmu po upływie ponad jednego roku od dnia zwrotu rzeczy. Przepis ten ma zastosowanie do umów najmu i przewiduje roczny termin przedawnienia m.in. dla roszczeń najemcy przeciwko wynajmującemu o zwrot nakładów na rzecz będącą przedmiotem najmu. Słusznie ocenił, Sąd Rejonowy, że art. 677 k.c. nie znajduje zastosowania w przedmiotowej sprawie. Istotne jest bowiem to, że między stronami oprócz umowy najmu, została zawarta druga umowa - nienazwana, odrębna od umowy najmu, której przedmiotem było wykonanie w wynajmowanym przez powoda lokalu prac remontowych.

Sąd Okręgowy podziela pogląd wyrażony w Wyroku Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 11 lipca 2001 r. V CKN 408/00 zgodnie z którego tezą „ogólnikowe określenie „nakłady na rzecz” z art. 677 KC zawiera w sobie wszelkie nakłady, a więc zarówno dokonane przez najemcę na rachunek wynajmującego naprawy konieczne (art. 663 KC), jak i wartość zatrzymanych przez wynajmującego ulepszeń rzeczy (art. 676 KC).”

Należy podnieść, że nakłady poniesione przez powoda nie wynikały z konieczności dokonania napraw, o których mowa w art. 663 k.c., pozwany jako wynajmujący nie miał przez powoda wyznaczonego odpowiedniego terminu do wykonania napraw, jak również naprawy dokonane przez powoda nie były naprawami wykonanymi po upływie wyznaczonego wynajmującemu terminu. Dlatego też nakładów poniesionych przez powoda nie można zakwalifikować jako nakładów koniecznych. Nie można ich również zakwalifikować jako ulepszeń rzeczy o których mowa w art. 676 k.c. Przepis ten reguluje kwestię rozliczenia nakładów poniesionych przez najemcę, których skutkiem jest ulepszenie przedmiotu najmu – a więc jedynie w sytuacji, kiedy strony nie uzgodniły tych kwestii odmiennie (wyr. SN z 12.11.1982 r., III CRN 269/82, L.; wyr. SN z 22.4.1999 r., II CKN 296/98, L.).

W sprawie niniejszej powód dochodził roszczenia nie z umowy najmu, lecz domagał się zwrotu kosztów remontu wykonanego zgodnie z tą drugą umową. Ta druga umowa miała charakter autonomiczny i należy uznać, że roszczenia na niej oparte podlegają przedawnieniu na zasadach ogólnych wskazanych w art. 118 k.c. Tym bardziej, co podkreślił Sąd Rejonowy, że jeśli weźmie się pod uwagę, że umowa najmu łącząca strony przewidywała możliwość wypowiedzenia, co zawsze musiałyby skutkować oderwaniem roszczeń z umowy z dnia 30 sierpnia 2013 r. od roszczeń z najmu. Nie może bowiem budzić wątpliwości, że w wyniku rozwiązania stosunku najmu, dalsze rozliczanie prac remontowych na zasadach przyjętych w powołanej umowie najmu nie byłoby możliwe (choćby poprzez obniżenie czynszu) i tym samym strony musiałyby ustalić inny sposób rozliczenia tak, aby koszty remontu zostały powodowi zwrócone.

Niezasadny jest także drugi zarzut dotyczący nieprawidłowego zastosowania art. 5 k.c. w zw. z art. 117 § 2 k.c. w zw. z art. 677 k.c. Powołanie się na te przepisy przez Sąd Rejonowy stanowiło dodatkową ocenę prawną dotyczącą zgłoszonego zarzutu przedawnienia roszczenia, która była, zdaniem Sądu Okręgowego prawidłowa. Natomiast podstawowym przepisem jaki prawidłowo zastosował Sąd Rejonowy, oceniając że roszczenie powoda o zwrot nakładów związanych z remontem nie było przedawnione, był art. 118 k.c., wskazujący na 10 letni termin przedawnienia roszczenia. Jak już wspomniano wyżej o zastosowaniu art. 118 k.c. zdecydował charakter drugiej nienazwanej umowy zawartej między stronami, jak również to, że roszczenie oparte zostało na tej umowie.

Z powyżej opisanych względów w sprawie nie znalazł zastosowania przywołany w apelacji art. 229 § 1 k.c. dotyczący przedawnienia roszczeń właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi rzeczy. Szczególny termin przedawnienia, określony w art. 229 § 1 KC, odnosi się do przypadków rozliczeń między właścicielem a posiadaczem rzeczy tylko w sytuacji, gdy doszło do nieuprawnionego naruszenia prawa własności. Jeśli strony łączy stosunek prawny stanowiący podstawę prawną posiadania cudzej rzeczy, rozliczenie między właścicielem a posiadaczem powinno następować według reżimu prawnego nawiązanego stosunku a skoro tak, to należy również stosować właściwe temu reżimowi reguły przedawnienia (zob. wyr. SN z 13.10.1999 r., II CKN 466/98, L.). Należy przypomnieć, że w dniu 28 września 2010 r. strony zawarły odrębną umowę w sprawie rozliczenia nakładów poniesionych na remont, której przedmiotem było wykonanie przez powoda remontu ww lokalu w części obciążającej wynajmującego. A zatem kolejny zarzut apelacji okazał się chybiony. Na uwagę zasługuje również fakt, że pozwany odebrał te roboty, przyjął ich wartość. Okoliczność, że pozwany obecnie nie dysponuje pełną dokumentacją dotyczącą tej umowy, odbioru robót, nie może obciążać powoda.

Mając na uwadze niezasadność zarzutów apelacyjnych oraz jednocześnie brak ujawnienia okoliczności, które podlegają uwzględnieniu w postępowaniu odwoławczym z urzędu apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. zasądzając od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1.800 zł z tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym

zgodnie z § 10 ust. 1 w związku z § 2 ust. 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U.2015.1800.).