

**Sygn. akt VI Ga 36/16**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 12 maja 2016 r.**

Sąd Okręgowy w Rzeszowie VI Wydział Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Barbara Frankowska

Sędziowie: SSO Anna Walus-Rzasa ( spr.)

SSO Renata Bober

Protokolant: st. sekretarz sądowy Magdalena Kamuda

po rozpoznaniu w dniu 28 kwietnia 2016 r. w Rzeszowie

na rozprawie

sprawy z powództwa: S. Ł.

przeciwko: P.H. (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego od wyroku Sądu Rejonowego w K. V Wydziału Gospodarczego z dnia 10 listopada 2015 r., sygn. akt V GC 85/14

I. oddala apelację,

II. zasądza od pozwanego P.H. (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. na rzecz powódki S. Ł. kwotę 1.200 zł ( jeden tysiąc dwieście złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt VI Ga 36/16

## UZASADNIENIE

**wyroku z dnia 12 maja 2016 r.**

Pozwem z dnia 14 lutego 2014 r. zmodyfikowanym pismem z dnia 20 lipca 2015 r. powódka S. Ł. wniosła o zasądzenie od pozwanego P.H. (...) Spółka z o.o. w J. na jej rzecz kwoty 5 597,68 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 stycznia 2012 r. do dnia zapłaty tytułem nienależnie naliczonych świadczeń, a nadto o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kwoty 29.146,08 zł. z odsetkami ustawowymi od dnia 11 stycznia 2012 r. do dnia zapłaty oraz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powódka podała, że była związana umową najmu zawartą w dniu 18 września 2007 r., zmienianą kolejnymi aneksami. Rozliczenie między stronami następowało na podstawie wystawianych faktur VAT. Powódka powołując się na zapis § 6 ust. 1 umowy najmu podała, że kwota 5 597,68 zł której dochodzi niniejszym pozwem stanowi nienależnie pobierane przez pozwanego w okresie od grudnia 2008 r. do grudnia 2010 r. tzw. opłaty wspólne, których nie obejmowała zawarta między nimi umowa najmu. Powódka zaznaczyła, że przedmiotowym pozwem dochodzi jedynie kwot stanowiących 60% pobranych opłat wspólnych, bowiem jej zdaniem w takim właśnie

stosunku powyższe kwoty zostały naliczone bezpodstawnie. Wywodziła, że zgodnie z postanowieniami przedmiotowej umowy w skład opłat eksploatacyjnych wchodziły jedynie opłaty za zużytą energię elektryczną, energię ciepłą, klimatyzację- energię zimną, usługi dozoru, wywóz śmieci. Nadto zgodnie z obecną wiedzą powódki najemcy byli obciążani nienależnymi opłatami związanymi ze świadczeniami na rzecz : (...) Zakład (...), (...) Sp. z o.o., (...), (...), (...) (...). Powódka zakwestionowała także sposób rozliczenia części opłaty podając, że zgodnie z § 6 ust. 2 opłaty powyższe miały być ustalane - co do energii elektrycznej - w oparciu o wskazania licznika, który powódka zainstalowała na własny koszt. Natomiast pozostałe opłaty takie jak energia ciepła i dozór winny być naliczane proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni. Sposób rozliczania klimatyzacji - energii zimnej i wywozu śmieci nie został w umowie sprecyzowany, zatem należy przyjąć, że powódka była zobowiązana do ich zapłaty w takim stosunku, w jakim jej lokal ( 47m<sup>(2)</sup>) pozostaje do powierzchni całej galerii.

Ponadto powódka powołując się na § 6 ust. 4 umowy najmu wskazała, że zgodnie z tym zapisem, aby doprowadzić przedmiot najmu do stanu przydatnego do prawidłowego z niego korzystania, zainstalowała ( na polecenie pozwanego ) witrynę z roletą za kwotę 21.649 zł. ( dodatkowo koszty instalacji witryny to 798,37 zł. ) i instalację elektryczną za kwotę 2.196 zł. Zapłaciła także za prefabrykaty wentylacyjne kwotę 976 zł., które to przedmioty zostały wmontowane w przedmiocie najmu i do dnia dzisiejszego tam się znajdują. Nadto, aby rozpocząć prowadzenie działalności, powódka zobowiązana była do zakupu materiałów budowlanych na podłogę za kwotę 1.647,69 zł. W pozwie domagała się również zwrotu nienależnego świadczenia z tytułu „ceremonii otwarcia” w kwocie 1.146,80 zł oraz w wysokości 732 zł. z tytułu opłaty za wykonanie konstrukcji stalowej. Podniosła, że dochodzi odsetek od należności stanowiącej nakłady na przedmiot najmu od dnia następującego po dniu wyznaczenia pierwszego posiedzenia przeznaczonego na zawezwanie do próby ugodowej w sprawie V GCo 143/11, toczącej się przed SR w Krośnie.

W odpowiedzi na pozew, pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Zakwestionował żądanie zwrotu świadczeń rzekomo nienależnych. Podniósł, że po pierwsze nie pobierał od powódki świadczeń nienależnych, do zwrotu których byłby zobowiązany, a po drugie nie naliczał opłat wspólnych w sposób przedstawiony przez powódkę. Wywodził, że zgodnie z treścią umowy najmu najemca zobowiązany jest do uiszczania obok opłat za zużytą energię elektryczną, opłat z tytułu energii cieplnej, energii zimnej, usług dozoru i wywozu śmieci stanowiące m. in. tzw. opłaty wspólne. Poza tymi należnościami, zgodnie z praktyką pozwanego stosowaną wobec wszystkich najemców lokali i przy braku sprzeciwu powódki, w skład opłat wspólnych wchodziły także opłaty za wodę, kanalizację, ZAiKS, ochronę, odbiór odpadów, gaz, sprzątnięcie. Przywołując treść umowy łączącej strony stanął na stanowisku, że przedmiotowe opłaty naliczane były przez niego w prawidłowy sposób, a powódka była w pełni zobowiązana do ich uiszczania. W jego ocenie dołączone do pozwu faktury VAT wyraźnie wskazują, iż obciążał powódkę uzgodnionymi opłatami i w sposób określony w umowie najmu.

Z ostrożności procesowej, przytaczając treść art. 410 § 2 k.c. i art. 411 pkt. 1 k.c., a także stanowisko doktryny, wskazał, że nawet gdyby uznać, iż powódka nie była zobowiązana do zapłaty spornych faktur, to nie może ona żądać ich zwrotu, gdyż nie zachowała należytej staranności wymaganej w stosunkach między przedsiębiorcami w celu ustalenia prawidłowego jej zdaniem sposobu rozliczenia opłat wspólnych. Dodał również, że niezależnie od braku podstaw do żądania zwrotu wpłaconych przez powódkę na rzecz pozwanego świadczeń, odnośnie zwrotu kwot z faktur VAT nr (...) GR i 58GR, należności te zostały przez pozwanego potrącone i odliczone od zobowiązań powódki w związku z wniesieniem przez tut. Sądem sprawy o zapłatę przeciwko powódce ( sygn. akt V GC 266/13 ), prawomocnie zakończonej wyrokiem z dnia 14 lutego 2014 r. Powódka nie zakwestionowała ustaleń Sądu poczynionych w w/w postępowaniu, zatem skuteczność ich potrącenia przez pozwanego korzysta z powagi rzeczy osądzonej i nie może zostać podważona w niniejszym postępowaniu.

Niezależnie od braku istnienia zdaniem pozwanego jakichkolwiek podstaw do żądania przez powódkę zwrotu kwot objętych niniejszym pozwem, pozwany z ostrożności procesowej wskazał na błędny sposób naliczenia odsetek od dochodzonych opłat. Prawidłowo, w jego ocenie, powódka mogłaby żądać zapłaty wszystkich wynikających z

dochodzenia zwrotu nienależnego świadczenia roszczeń od dnia wniesienia powództwa. Z najdalej idącej ostrożności procesowej podniósł zarzut przedawnienia roszczeń obejmujących zwrot świadczeń nienależnych za okres „od grudnia 2010 do 1 grudnia 2010 r.”

Pozwany nie zgodził się również z żądaniem zasądzenia kwoty 29.145,86 zł z tytułu poczynionych przez powódkę nakładów koniecznych na lokal. Przywołując treść § 6 ust. 4 i § 9 ust. 6 umowy najmu, skonkludował, że zgodnie z ustaleniami powódki i pozwanego, to najemcę ( powódkę ) obciążała odpowiednia adaptacja wynajmowanego lokalu. Wszelkie koszty w tym zakresie ponosić miał najemca ( powódka ), a w przypadku rozwiązania umowy, w przypadku pozostawienia poczynionych w lokalu zmian, nie przysługiwał najemcy zwrot jakichkolwiek kosztów z tego tytułu.

W kolejnych pismach procesowych (z 7 maja 2014 r., z dnia 25 lipca 2014r.) strony podtrzymały swoje stanowiska w sprawie.

Wyrokiem z dnia 10 listopada 2015 r. Sąd Rejonowy w K. zasądził od pozwanego P.H. (...) Spółka z o.o. w W. na rzecz powódki S. Ł. kwotę 28.393,48 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 11 stycznia 2012 r. do dnia zapłaty (pkt I), w pozostałym zakresie powództwo oddalił (pkt II) i zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 4.435,93 zł. tytułem kosztów procesu.

Sąd Rejonowy ustalił, że przed tutejszym Sądem toczyło się pomiędzy obecnymi stronami procesu postępowanie w przedmiocie zawezwania do próby ugodowej ( sygn. akt V GCo 143/11 i V GCo 3/13, wywołane pismami wniesionymi odpowiednio 24.11.2011 r. i 08.01.2013 r. ). Przedmiot zawezwania do próby ugodowej był tożsamy z obecnym przedmiotem procesu.

Powierzchnia użytkowa budynku handlowo-usługowo-magazynowego położonego w J. przy ul. (...) II i P. S. wynosi 6823,5 m<sup>2</sup> i była niezmienna w okresie istotnym dla rozstrzygnięcia niniejszego sporu.

W dniu 18 września 2008 r. strony sporu zawarły umowę najmu, której przedmiotem był lokal użytkowy o powierzchni 41 m<sup>2</sup>, mieszczący się na piętrze w nowo realizowanym budynku Centrum Handlowego położonym przy ul. (...) w J., zwany dalej przedmiotem najmu lub lokalem. Dokładny kształt powierzchni i położenie lokalu wynikać miało z planu sytuacyjnego, stanowiącego załącznik do umowy. Wynajmujący zobowiązał się przekazać najemcy substancję przedmiotu najmu w postaci : ścian głównych ( zewnętrznych), wykonanej wylewki pod posadzkę właściwą ( właściwą tzn. płytki, wykładzina, panele, inne ) i media w przedmiocie najmu ( tzn. licznik lub podlicznik: energii elektrycznej, wody, przyłącze telefoniczne ).

Z tytułu czynszu najmu powódka miała uiszczać należność wysokości 2.337 zł. netto ( 57 zł. netto za 1 m<sup>2</sup>). Aneksem nr (...) z dnia 15 kwietnia 2008 r. strony doprecyzowały, iż lokal użytkowy będzie miał powierzchnię 47 m<sup>2</sup>, zaś czynsz będzie wynosił 2.679 zł. netto miesięcznie. Opłata czynszowa obejmowała także utrzymanie czystości na powierzchniach wspólnego użytkowania ( korytarze, toalety, wejścia, parkingi, klatki schodowe, itp. ). Najemca był również zobowiązany do uiszczenia opłaty marketingowej w wysokości 8,50 zł. netto od 1 m<sup>2</sup> wynajmowanej powierzchni, a także wniesienia jednorazowej opłaty za fundusz otwarcia w wysokości 20 zł od 1 m<sup>2</sup> wynajmowanej powierzchni.

Zgodnie z § 6 ust. 1 umowy niezależnie od czynszu najemca płacić miał wynajmującemu opłaty eksploatacyjne, obejmujące ( uwzględniając treść aneksu nr (...) ): zużyta energię elektryczną, energię cieplną, klimatyzację- energię zimną, usługi dozoru, wywóz śmieci.

Wedle ust. 2 przywołanego wyżej zapisu umowy, opłaty za media wymienione w ust. 1 niniejszego paragrafu miały być rozliczane :

- za zużyta energię elektryczną - zgodnie ze wskazaniem licznika, który wynajmujący zainstaluje za koszt najemcy dla wynajmowanej przez najemcę powierzchni,

- za energię cieplną i dozór - zgodnie z proporcjonalnym rozliczeniem kwoty faktury wystawionej przez bezpośredniego dostawcę do metrażu zajmowanej przez najemcę powierzchni.

Najemca miał prawo do żądania wglądu w faktury wystawione bezpośrednio przez dostawców poszczególnych mediów.

Zgodnie natomiast z § 13 ust. 2 przedmiotowej umowy, jej zmiany dla swej ważności wymagały formy pisemnej lub pisemnego aneksu pod rygorem nieważności. Aneksem nr (...) z dnia 7 maja 2008 r. strony ustaliły, że wszelkie opłaty wynikające z umowy najmu zawartej w dniu 15 kwietnia 2008 r. zostaną rozliczone fakturą VAT, w terminie podanym na fakturze, od dnia otwarcia Centrum Handlowego. Otwarcie Centrum ustalono na 25 października 2008 r. Poza sporem jest, że naliczając „opłaty wspólne” pozwany nie rozliczał ich według całej powierzchni centrum handlowego ( 6823,5 m<sup>2</sup>), a jedynie według wielkości aktualnie wynajmowanej przez poszczególnych najemców.

Z tytułu łączącej strony umowy pozwany wystawił powódce następujące faktury VAT (...) z dnia 1.12.2008 r z terminem zapłaty do dnia 9 grudnia 2008 r., fv VAT (...) z dnia 31 grudnia 2008 r. , fakturę VAT (...) z dnia 1 lutego 2009 r. , fakturę VAT (...) z dnia 6 marca 2009 r. z terminem zapłaty do dnia 9 marca 2009 r. , fakturę VAT (...) 1 kwietnia 2009 r. z terminem zapłaty do dnia 8 kwietnia 2009 r., fakturę VAT (...) z dnia 1 maja 2009 r. z terminem zapłaty do dnia 8 maja 2009 r., fakturę VAT (...) 1 czerwca 2009 r. z terminem zapłaty do dnia 8 czerwca 2009 r., fakturę VAT (...) z dnia 1 lipca 2009 r. z terminem zapłaty do dnia 8 lipca 2009 r., fakturę VAT (...) z dnia 1 grudnia 2009 r. z terminem zapłaty do dnia 8 grudnia 2009 r., fakturę VAT (...) ST 2 stycznia 2010 r. z terminem zapłaty do dnia 9 stycznia 2010 r., fakturę VAT (...) LT 1 lutego 2010 r. z terminem zapłaty do dnia 8 lutego 2010 r., fakturę VAT (...) MR z dnia 1 marca 2010 r. z terminem zapłaty do dnia 10 marca 2010 r., fakturę VAT (...) KW z dnia 1 kwietnia 2010 r. z terminem zapłaty do dnia 10 kwietnia 2010 r., fakturę VAT (...) MJ z dnia 1 maja 2010 r. z terminem zapłaty do dnia 10 maja 2010 r., fakturę VAT (...) CZ 1 czerwca 2010 r. z terminem zapłaty do dnia 10 czerwca 2010 r. fakturę VAT (...) GR z dnia 1 grudnia 2010 r. z terminem zapłaty do dnia 10 grudnia 2010 r., fakturę VAT (...) GR 31 grudnia 2010 r. z terminem zapłaty do dnia 7 stycznia 2011 r.

Łączna kwota nienależnie pobranych należności z tytułu „opłat wspólnych”, które to pojęcie nie zostało zdefiniowane w umowie pomiędzy stronami, a znalazło się dopiero na kolejnych fakturach, wyniosła brutto 5.597,68 zł.

Powódka, regulując należności z poszczególnych faktur, nie miała świadomości częściowo błędnego obliczenia uwidocznionych na nich należności „kosztów wspólnych”, nie korzystała z możliwości zapoznania się z dokumentami źródłowymi i metodologią obliczania przez pozwanego tej należności. Na pewnym etapie powstała co prawda spośród najemców lokali w Galerii (...) komisja, która miała zbadać prawidłowość rozliczania się z wynajmującym, przy czym powódka nie uczestniczyła w jej pracach. Kiedy jednak owa komisja ustaliła pewne nieprawidłowości w naliczaniu kosztów wspólnych, prezes pozwanej spółki odmawiał w późniejszym okresie wglądu do faktur źródłowych, co uniemożliwiało działanie komisji. Powstał konflikt pomiędzy najemcami a prezesem R., co negatywnie oddziaływało na działalność gospodarczą najemców. Dopiero wiedząc o nieprawidłowościach w naliczaniu kosztów wspólnych część najemców zdecydowała się wystąpić na drogę sądową i uzyskała pozytywne rozstrzygnięcia.

Wedle § 6 pkt. 4 umowy najemca miał na własny koszt wykonać witrynę wraz z roletą ( jeżeli taka konieczność zachodziła ) lub inne wejście uzgodnione z wynajmującym, ścianki działowe i malowanie na wybrany przez siebie kolor, instalację i czujnik instalacji antywłamaniowej, wewnętrzną instalację niskonapięciową łącznie z wyłącznikiem różnonapięciowym i bezpiecznikiem, docelową posadzkę w przedmiocie najmu i sufit.

Zgodnie z § 9 umowy najmu, po zakończeniu najmu najemca zobowiązany był do przywrócenia wszystkich dokonanych przez siebie zmian ponownie do stanu poprzedniego, chyba, że wynajmujący dał swoją pisemną zgodę, że zmiany te nie muszą być usunięte. W przypadku takim, najemcy nie przysługiwał zwrot jakichkolwiek kwot z tego tytułu.

Przed przystąpieniem do prowadzenia działalności handlowej powódka na własny koszt przystosowała do niej lokal, wykonując wskazane powyżej prace. M.in. zamontowała witrynę sklepową, której wartość łączna wyniosła 21.649 zł., wykonała instalację elektryczną na kwotę 2.196 zł., zakupiła prefabrykaty wentylacyjne za 976 zł. oraz wykonała podłogę z płytek za kwotę 1.647,69 zł. Powódka uiszczała również zawyżoną o kwotę 1.146,80 zł. opłatę za ceremonię otwarcia.

Umowa najmu została rozwiązana przez pozwanego bez zachowania terminu wypowiedzenia, pismem z dnia 18 kwietnia 2011 r. W dniu 4 maja 2011 r. dokonano zdania lokalu (dowód: notatka z odbioru lokalu z dnia 4.05.2011r., k. 88) Powódka opuszczając lokal chciała wymontować witrynę, uważała ją bowiem za swoją własność. Pozwany, pomimo wyraźnego żądania przedstawionego przez stronę powodową, nie zgodził się na zwrot witryny.

Na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego Sąd Rejonowy uznał powództwo za uzasadnione w przeważającej części. Odnośnie żądania powódki zapłaty kwoty 4 877,35 zł sąd I instancji przyjął, że świadczenie którego zwrotu domaga się powódka ma charakter świadczenia nienależnego a jego podstawą prawną jest art. 410§2 kc. Jako niesporny pomiędzy stronami Sąd przyjął fakt wystawienia przez stronę pozwaną wszystkich wskazanych w pozwie faktur, z których każda zawierała nieznaną umowie kategorię „kosztów wspólnych”, ich uregulowanie przez powódkę oraz to, że dla obydwu stron sporu jasnym było, iż pod tą kategorią kryją się koszty, o których mowa w § 6 umowy. Po dokonaniu analizy zapisów umowy najmu wiążącej strony Sąd I instancji uznał, iż wyliczenie kosztów zawarte w § 6 pkt 1 umowy, w partycypacji których najemca był zobowiązany uczestniczyć, ma charakter wyczerpujący. Świadczenie ponad to, jest świadczeniem nienależnym, co do którego wobec nie zaistnienia przesłanek zawartych w art. 411 k.c., aktualizował będzie się obowiązek ich zwrotu. Zdaniem Sądu przyjęcie odmiennej interpretacji, a to, że zawarte w §6 umowy wyliczenie ma charakter tylko przykładowy, a strona umowy winna partycypować w większym stopniu w kosztach funkcjonowania obiektu, jest niedopuszczalne. Sprzeciwia się temu m.in. wzgląd na bezpieczeństwo obrotu prawnego i gospodarczego - strona umowy nie może być zaskakiwana nie przewidywanymi przez nią i nie uzgadnianymi z nią nowymi należnościami. W ocenie Sądu pozwany, jako profesjonalista prowadzący działalność gospodarczą, chcąc zapewnić sobie zwrot wszystkich ponoszonych kosztów funkcjonowania obiektu, mógł wprowadzić w umowie zapis odpowiedniej treści, dodając do wyliczenia nowe kategorie wydatków, z których wystąpieniem mógł się liczyć ( doprowadzenie wody, odbiór ścieków, energia elektryczna związana z funkcjonowaniem tzw. części wspólnej obiektu, nie wyodrębnionej przy pomocy podliczników energii elektrycznej, za którą to wprost ponosili koszty poszczególni wynajmujący ), czy też choćby wskazujący na niezupełność wyliczenia, względnie odwołujący się wprost do wszystkich kosztów związanych z użytkowanym obiektem. Brak było zatem podstaw do uwzględniania niektórych kategorii kosztów jako „koszty wspólne ( rozliczania energii elektrycznej „części wspólnej” stosownie do najmowanej powierzchni, skoro ta była już - zgodnie z umową, rozliczana w ramach innej pozycji na fakturze, jednakowoż jedynie wedle wskazania na podliczniku zainstalowanym w wynajmowanym lokalu, należności dla (...) sp. z o.o. oraz dla ZAIKS ).

Uznał ponadto Sąd, iż rozliczając należności związane z przewidzianymi w umowie kategoriami wydatków ( tj. energia cieplna, energia zimna klimatyzacja, usługi dozoru oraz wywóz śmieci ), wynajmujący winien uczynić to uwzględniając całą powierzchnię obiektu ( powierzchnię użytkową ), a nie jedynie powierzchnię handlową aktualnie wynajmowaną przez wszystkich najemców. Powyższe wynika z treści § 6 pkt. 2 ppkt 2, zgodnie z którym opłata za energię cieplną i dozór rozliczana jest „zgodnie z proporcjonalnym rozliczeniem kwoty faktury wystawionej przez bezpośredniego dostawcę do metrażu zajmowanej przez najemcę powierzchni”. Per analogiam rozwiązanie powyższe należałoby zastosować w odniesieniu do usługi wywozu śmieci ( skoro nie zastosowano rozwiązania stosowania indywidualnych kontenerów itp., umożliwiających określenie ilości wyprodukowanych odpadów ). Proporcja, za jaką odpowiada poszczególny najemca, winna mieć zatem wartość stałą ( o ile nie zmienia on zajmowanej powierzchni ). Nie może być bowiem tak, iż najemca jednego lokalu w sytuacji skrajnej ( która może być przecież pokłosiem stosowanej przez wynajmującego polityki cenowej, marketingowej, przekładającej się potencjalnie na brak zainteresowania powierzchnią i skutkującą brakiem najemców ), ponosiłby koszty funkcjonowania całego obiektu. Oczywiście, takie rozwiązanie byłoby teoretycznie możliwe, ale wymagałoby jasnych zapisów w wiążącej strony umowie i wyraźnej ich akceptacji przez najemcę, świadomego znacznego ryzyka. Warto wspomnieć, że sposób rozliczania

tych kosztów wspólnych zaproponowany i stosowany przez pozwanego, w rzeczywistości powodował po jego stronie brak jakiegokolwiek ryzyka potencjalnego niebezpieczeństwa niepowodzenia zamierzenia gospodarczego. Jak już wspomniano, jeżeli taka była intencja pozwanego, to winien on w sposób adekwatny i wyraźny sformułować zapisy umowne i oczekiwać na ich akceptację przez drugą stronę. Ustalając wysokość nienależnie uiszczonych przez powódkę pozwanemu opłat Sąd oparł się na opinii biegłego sądowego, uznając ją za pełnowartościowy dowód w sprawie. Sąd Rejonowy wykluczył możliwość zastosowania w sprawie przepisu art. 411 pkt. 1 k.c. W ocenie Sądu, a wbrew twierdzeniom pozwanego, powódka nie wiedziała, iż świadczenie w kwocie na jaką opiewała wystawiana przez pozwanego faktura VAT, jest częściowo nienależne, a zatem nie jest zobowiązana do realizacji zobowiązania. O braku świadomości świadczą wprost zeznania powódki, w których odnosi się precyzyjnie, do momentu, w którym to komisja powołana spośród najemców wykryła pewne uchybienia, co wywołało kierowanie pozwów przeciwko spółce. Nie można także skutecznie opierać obrony ( co miało zapewne charakter zarzutu ewentualnego ) na twierdzeniu, iż powódka winna posiadać wiedzę o nienależnym charakterze świadczenia, zaś brak takowej jest wynikiem jej zaniedbania, co skutkuje zrealizowaniem dyspozycji art. 411 pkt. 1 k.c.

Za niesłuszny uznał Sąd zarzut przedawnienia roszczenia, jak bowiem ustalono przed tutejszym Sądem toczyło się pomiędzy obecnymi stronami procesu postępowanie w przedmiocie zawezwania do próby ugodowej ( sygn. akt V GCo 143/11 i V GCo 3/13, wywołane pismami wniesionymi odpowiednio 24.11.2011 r. i 08.01.2013 r.). Przedmiot zawezwania do próby ugodowej był tożsamy z obecnym przedmiotem procesu, a zatem w sposób ewidentny doszło do przerwania biegu terminu przedawnienia roszczenia.

Odnosnie pozostałego żądania powództwa tj. żądania przez powódkę zwrotu poniesionych nakładów na przedmiot najmu Sąd Rejonowy po dokonaniu analizy treści umowy wykluczył aby miały one charakter nakładów koniecznych. Dokonując oceny nakładów poczynionych przez powódkę w wynajmowanym lokalu Sąd Rejonowy przytoczył brzmienie § 2 ust. 4 umowy najmu, w którym strony godziły się na przekazanie „substancji przedmiotu najmu” składającej się ze ścian głównych, wykonanej wylewki pod posadzkę właściwą ( tj. pod płytki, wykładzinę, panele itp. ), media w przedmiocie najmu. Z tej zatem perspektywy, skoro strony zgodnie ustaliły, co jest w istocie przedmiotem najmu, wszystkie dokonane przez powódkę prace adaptacyjne, spełniałyby rolę nakładów użytkowych ( ulepszających ). Zaznaczyć trzeba, że taką interpretację zastanej w niniejszej sprawie rzeczywistości, forsował niezmiennie pełnomocnik pozwanego (por. pisma procesowe k. 138-141).

Zgodnie z art. 676 k.c., jeżeli najemca ulepszył rzecz najętą, wynajmujący w braku odmiennej umowy, może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego.

Jak się podnosi w doktrynie, ulepszeniami rzeczy najętej są dokonane na tę rzecz przez najemcę nakłady, które w chwili wydania rzeczy wynajmującemu zwiększają jej wartość lub użyteczność. Z kategorii ulepszeń rzeczy najętej należy z perspektywy art. 676 k.c. wyłączyć drobne nakłady na rzecz obciążające najemcę ( art. 662 § 2 k.c. ), a także nakłady konieczne i inne nakłady, które obciążają wynajmującego ( art. 662 § 1 i art. 663 k.c. ). Przepis art. 676 k.c. odnosi się do ulepszeń rzeczy najętej powstałych w trakcie trwania stosunku najmu, nie ma natomiast zastosowania do ulepszeń dokonanych przed zawarciem umowy najmu ( tak: SN w orzeczeniu z dnia 12 listopada 1997 r., I CKN 318/97, LEX nr 121830 ).

W związku z tym, że przepis art. 676 k.c. ma charakter dyspozytywny ( zob. wyrok SN z dnia 26 czerwca 2008 r., II CSK 69/08, LEX nr 548800; wyrok SN z dnia 9 listopada 2000 r., II CKN 339/00, niepubl.; wyrok SN z dnia 22 kwietnia 1999 r., II CKN 296/98, niepubl. ), strony umowy najmu mogą odmiennie od regulacji art. 676 k.c. określić w umowie konsekwencje dokonania i los prawny ulepszeń rzeczy najętej. Strony w umowie najmu mogą umówić się, że po wygaśnięciu najmu nakłady dokonane przez najemcę przypadną wynajmującemu. Dopuszczalne jest zastrzeżenie w umowie najmu, że wartość nakładów poczynionych przez najemcę na rzecz najętą – i to bez względu na ich charakter ( tj. czy są to nakłady konieczne, czy też ulepszenia ) – zostanie zwrócona przez wynajmującego w ten sposób, że kwota odpowiadająca wartości tych nakładów będzie sukcesywnie potrącana z czynszu najmu. W uchwale z dnia 29 listopada 1991 r. (III CZP 124/91, OSP 1992, z. 9, poz. 207 ) SN stwierdził, że strony mogą też w umowie najmu uzależnić zwrot

lokalu po zakończeniu najmu od zwrotu przez wynajmującego wszelkich nakładów poczynionych przez najemcę na lokal.

W wypadku zatem dokonania przez najemcę nakładów stanowiących ulepszenia rzeczy najętej, jeżeli strony nie umówiły się inaczej, zastosowanie znajduje art. 676 k.c. Wynajmującemu przysługuje w tej sytuacji, po zakończeniu stosunku najmu, tzw. *facultas alternativa* ( upoważnienie przemienne ) w zakresie prawa do zatrzymania ulepszeń za zapłatą najemcy sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu ( tj. ceny rynkowej ulepszeń z chwili zwrotu, bez względu na to, czy dokonano ich za zgodą czy też bez zgody wynajmującego ) albo prawa do żądania przywrócenia stanu poprzedniego ( tak: Kozieł Grzegorz, Komentarz do art. 676 Kodeksu cywilnego [w:] Kidyba Andrzej (red.), Gawlik Zdzisław, Janiak Andrzej, Kopaczyńska-Pieczniak Katarzyna, Kozieł Grzegorz, Niezbecka Elżbieta, Sokołowski Tomasz, Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III. Zobowiązania - część szczególna, Lex 462731 ).

W ocenie Sądu, strony wprowadziły modyfikację o tyle tylko, że uwypukliły obowiązek najemcy przywrócenia stanu pierwotnego. Wyjątek został jednak wprowadzony dla sytuacji, gdy to najemca występował do wynajmującego z wnioskiem o umożliwienie pozostawienia dokonanych zmian w „substancji przedmiotu najmu”, a wynajmujący wyraził na to pisemną zgodę. W takiej sytuacji, a zatem gdy inicjatywa pozostawienia zmian ( nakładów ulepszających ) wychodziła od strony zobowiązanej do przywrócenia stanu pierwotnego ( najemcy ), a wynajmujący wyraził na to zgodę zgodnie z § 9 ust. 6 in fine, najemcy nie przysługiwał zwrot „jakichkolwiek kwot z tego tytułu”. Przyjąć zatem trzeba, że w sytuacji innej aniżeli opisanej powyższej jako wyjątkowej, zastosowanie winny mieć reguły kodeksowe, a zatem to od woli wynajmującego zależeć miało, czy zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, czy żądać przywrócenia stanu poprzedniego ( art. 676 k.c.). Inne rozumienie zapisów umownych jest w ocenie Sądu niedopuszczalne. W szczególności, interpretacja zapisu § 9 ust. 6 absolutnie nie pozwala na przyjęcie, że w sytuacji pozostawienia nakładów na żądanie ( z inicjatywy ) wynajmującego, ( czy też brak zgody na zabranie ulepszeń ), najemcy nie przysługiwał zwrot ich wartości. W końcu podstawowym jego obowiązkiem ( a w realiach niniejszej sprawy również wiążącym się z uzyskaniem przedmiotu o wymiernej wartości ), było przywrócenie stanu poprzedniego, co sprowadzało się do demontażu m.in. witryny wraz z roletą.

Należy zwrócić uwagę, że z zeznań powódki ( k. 235-236 ) wynika jednoznacznie, że zależało jej na możliwości odbioru ulepszeń, w szczególności wprost witryny z roletą ( ergo przywrócenia stanu poprzedniego - do czego w pierwszym rzędzie obligowała ją umowa ), pozwany jednak miał się temu kategorycznie sprzeciwić. Strona pozwana nie przedstawiła kontr dowodu na tę okoliczność, w szczególności nie przedstawiła do akt swojej pisemnej zgody na pozostawienie ulepszeń ( co zgodnie z umową było niezbędne, a jednocześnie świadczyłoby o pozostawieniu nakładów na wniosek powódki ).

Reasumując, należy zatem przyjąć, że jednostronny sprzeciw pozwanego na przywrócenie stanu poprzedniego ( odmowa zabrania ulepszeń ), nie należy do kategorii, do których zastosowanie ma dyspozycja § 9 pkt. 6 umowy, skoro zaś tak, zastosowanie znajdzie przepis ogólny art. 676 k.c., wedle którego zatrzymanie ulepszeń przez wynajmującego związane być winno ze zwrotem ich wartości.

W realiach sprawy do nakładów ulepszających, których zwrot wartości jest zasadny, zaliczył Sąd wartość zakupu witryny wraz z roletą ( 21.649 zł. ), albowiem tylko w odniesieniu do nich powódka zeznała, że żądała jej wydania i spotkała się z jednoznacznym sprzeciwem pozwanego.

Ostatecznie wskazać trzeba, że w skład zasądzonego roszczenia zaliczył Sąd także kwotę 1.146,80 zł., uiszczoną na podstawie faktury z dnia 30.10.2008 r. Z faktury tej w sposób jednoznaczny wynika, iż powódka z tytułu „ceremonii otwarcia” zapłaciła kwotę dwukrotnie wyższą, niż zobowiązana była zapłacić na podstawie § 3 pkt 9 umowy. Sąd nie uznał w zakresie powyższej kwoty zarzutu przedawnienia skoro pozwany wskazał, że „podnosi zarzut przedawnienia roszczeń obejmujących zwrot świadczeń nienależnych za okres od grudnia 2010 do 1 grudnia 2010” ( k. 103 ) i nie został on w żadnym momencie procesu zmodyfikowany czy sprostowany. Nadto powódka ewidentnie lokowała ów wydatek w kategoriach nakładów, a zatem nawet gdyby uznać, że zapis zarzutu przedawnienia zawiera oczywistą omyłkę, to nie odnosi się on do takiej kategorii roszczeń, z których wywodzi tą kwotę powódka.

Ostatecznie zatem w pkt I wyroku Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 28.393,48 zł. z ustawowymi odsetkami od dnia 11 stycznia 2012 r. do dnia zapłaty, a w pkt II oddalił powództwo w pozostałym zakresie. Podstawa prawna rozstrzygnięcia zawarta jest w treści art. 405 k.c. w zw. z art. 410 § 1 i 2 k.c. oraz art. 676 k.c. Wymagalność odsetek ustalono na dzień następujący po dniu wyznaczenia posiedzenia w sprawie o zawezwania do próby ugodowej.

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany zaskarżając go w części zasądzającej od pozwanego na rzecz powódki kwotę 28 393,48 zł tj. co do pkt I oraz w części orzekającej o kosztach postępowania (pkt III wyroku) Zaskarżonemu rozstrzygnięciu pozwany zarzucił:

1) naruszenie przepisów prawa materialnego tj.:

- art. 123§1 pkt 1 kc poprzez niewłaściwe zastosowanie i błędne przyjęcie, że bieg terminu przedawnienia roszczenia powódki został przez nią dwukrotnie przerwany a to na skutek dwukrotnie złożonego przez powódkę wniosku o zawezwanie do próby ugodowej, podczas gdy bieg terminu przedawnienia nie zostaje przerwany przez sam fakt złożenia kolejnego wniosku o zawezwanie do próby ugodowej, w szczególności kiedy pierwsze zawezwanie do ugody zakończyło się niepowodzeniem a pozwany w sposób jednoznaczny odmówił spełnienia roszczenia powódki;

- art. 677 kc poprzez jego niezastosowanie i błędne przyjęcie, że roszczenie powódki nie uległo przedawnieniu podczas gdy w przedmiotowej sprawie mogło dojść do przerwania biegu terminu przedawnienia jedynie w dniu 24.11.2011 r. tj. w dacie pierwszego wniosku o zawezwanie do próby ugodowej, zakończonego umorzeniem postępowania na skutek nie zawarcia przez strony ugody, natomiast od daty wyznaczonego posiedzenia pojednawczego na nowo biegł termin przedawnienia, który nie został przerwany kolejnym wnioskiem o zawezwanie do ugody;

- art. 676 kc poprzez przyjęcie, że zatrzymanie przez pozwaną nakładów poczynionych przez powódkę w przedmiocie najmu winno być związane ze zwrotem powódce ich wartości, podczas gdy zgodnie z obowiązującą strony umową najmu (zapis umowy wprost regulował tę kwestię) najemcy nie przysługiwało prawo zwrotu jakichkolwiek kwot z tytułu poniesionych przez najemcę kosztów na przedmiot najmu celem jego przystosowania do zamierzonej działalności;

- art. 405 kc oraz 410§2 kc poprzez ich zastosowanie i niewłaściwe przyjęcie, że pozwany uzyskał korzyść majątkową kosztem powódki, do której zwrotu jest obowiązany;

2) naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy tj:

- art. 233 §1 kpc poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i błędne uznanie, że powódce po wygaśnięciu umowy najmu przysługiwało prawo zwrotu wartości poczynionych w najmowanym lokalu nakładów, podczas gdy kwestia ta została odmiennie uregulowana w łączącej strony będące podmiotami gospodarczymi, zaakceptowanej i podpisanej umowie najmu;

- błąd w ustaleniach faktycznych mający wpływ na treść orzeczenia polegający na nieprawidłowym przyjęciu przez Sąd I instancji, iż powódka dążyła do przywrócenia stanu poprzedniego próbując uzyskać zgodę pozwanego na wymontowanie witryny z roletą, czemu jednoznacznie sprzeciwił się pozwany, podczas gdy poza jej jednostronnymi zeznaniami nie przedstawiła żadnego potwierdzenia np. kierowanych do pozwanego pism, potwierdzających zaistnienie takiego stanu rzeczy;

- błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, że opłaty wspólne winny zostać ustalone wyłącznie w oparciu o opinię biegłego, który przyjął jako należne tylko udokumentowane koszty, jednocześnie nie uwzględniając innych opłat eksploatacyjnych, o których mowa w umowie, bezpośrednio związanych z funkcjonowaniem Galerii (...) tj. opłaty za wodę, kanalizację, odbiór odpadów, ochronę, gaz, sprząatanie („koszty związane z bezpośrednim funkcjonowaniem Galerii (...)" ), nadto, że opłaty wspólne winny zostać naliczane w odniesieniu do całkowitej powierzchni Galerii (...) wynoszącej 6,823,5 m<sup>2</sup>;



W oparciu o powyższe zarzuty pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie na jego rzecz od powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego za obie instancje według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Niezależnie od wszystkich zarzutów pozwany podniósł zarzut przedawnienia wszelkich roszczeń powódki żądanych w pozwie i piśmie go modyfikującym z dnia 20.07.2015 r.

Na rozprawie w dniu 28 kwietnia 2016 r. powódka wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów.

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

Apelacja nie jest zasadna.

Sąd Okręgowy w całości podziela ustalenia stanu faktycznego, dokonaną ocenę dowodów oraz argumentację prawną przedstawioną przez Sąd I instancji i przyjmuje ją za własną bez konieczności jej szczegółowego przytaczania.

Nie zasługiwały na uwzględnienie zarzuty apelacji pozwanego zmierzające zarówno do podważenia prawidłowości zasądzenia na rzecz powódki kwoty 5 597,68 zł tytułem nienależnie pobranych przez pozwanego opłat wspólnych, jak też pozostałe zarzuty kwestionujące obowiązek pozwanego zwrotu kwoty 22 795,80 zł zasądzonej przez Sąd I instancji na rzecz powódki z tytułu zwrotu nakładów na przedmiot najmu.

Odnośnie pierwszej grupy zarzutów dotyczących zwrotu części opłat wspólnych, wskazać należy, że wbrew twierdzeniom apelującego Sąd I instancji nie dopuścił się naruszenia art. 123 § 1 pkt 1 k.c. przyjmując, że bieg terminu przedawnienia należności z tytułu opłat wspólnych został przerwany na skutek dwukrotnie złożonego przez powódkę wniosku o zawezwanie do próby ugodowej. Analiza okoliczności towarzyszących drugiemu zawezwaniu do próby ugodowej (sprawa VI GCo 3/13) wskazuje, że nie zostało ono podjęte jedynie w celu przerwania biegu przedawnienia ale bezpośrednio w jednym z celów określonych w art. 123§1 pkt 1kc. Wskazać należy, że w dacie składania powyższego wniosku o próbę ugodową przeciwko pozwanemu równolegle toczyły się inne postępowania sądowe wytoczone przez innych najemców, przy czym w dniu 7 lutego 2013 r. zapadł przed tut. Sądem wyrok w sprawie VI Ga 271/12, której przedmiotem były analogiczne żądania jak w niniejszej sprawie. Zdaniem Sądu Okręgowego rozstrzygnięcie wydane w powyższej sprawie było tego rodzaju okolicznością, która mogła wywołać u powódki uzasadnione przekonanie co do powstania nowej możliwości polubownego załatwienia sprawy z pozwanym, pomimo jego wcześniejszego stanowiska co do braku możliwości zawarcia ugody. Złożony przez powódkę w dniu 8.01.2013 r. drugi wniosek o zawezwanie do próby ugodowej stanowił zatem czynność przedsięwziętą bezpośrednio w celu dochodzenia swych praw, o których mowa w art. 123 §1 pkt 1 kc i doprowadził do skutecznego przerwania biegu przedawnienia roszczenia o zwrot nienależnego świadczenia. Dodać należy, że na konieczność każdorazowego badania i analizy dowodów dotyczących wszystkich zdarzeń poprzedzających zawezwanie do próby ugodowej wskazał Sąd Najwyższy także w jednym z ostatnich wyroków z dnia 28 stycznia 2016 r. III CSK 50/15.

Z powyższych względów Sąd Okręgowy nie uznał za zasadny zarzut naruszenia art. 677 k.c.

Nie zasługiwały na uwzględnienie zarzuty dokonania błędnych ustaleń faktycznych przez Sąd I instancji przez przyjęcie, że obciążenie opłatami dodatkowymi (za wodę, kanalizację, odbiór odpadów, ochronę, gaz, sprzątnięcie) nie wynikało z umowy. Nie sposób było podzielić argumentacji pozwanego, że ujmowana przez niego w fakturach pozycja „koszty wspólne” znajdowała swe źródło w faktycznie ponoszonych przez niego kosztach funkcjonowania obiektu Galerii (...). W §6 pkt 1 umowy najmu strony wyraźnie wskazały jakiego rodzaju opłaty eksploatacyjne będzie płacił najemca i obejmowały one opłaty za zużytą energię elektryczną, energię cieplną, usługi dozoru i wywóz śmieci. Brak było jakichkolwiek podstaw do zastosowania wykładni rozszerzającej powyższego zapisu i przyjęcia, że powódka powinna partycypować w ponoszeniu opłat wspólnych w większym stopniu aniżeli wynika to z dosłownej treści umowy. Sąd I instancji oceniając powyższy zapis umowny oparł się na jego literalnym brzmieniu i prawidłowo przyjął, że wyczerpująca lista opłat do jakich jest zobowiązany najemca ma charakter wyczerpujący, a kategoria

„opłat wspólnych” rozliczana w ramach wystawianych faktur zawierała niewskazane kategorie kosztów. Choć oczywiście uprawnieniem pozwanego jako wynajmującego jest zapewnienie sobie zwrotu wszystkich ponoszonych opłat związanych z funkcjonowaniem Galerii, które jego zdaniem winny być dzielone na najemców, to pozwany jako strona profesjonalnie zajmująca się wynajmem powierzchni użytkowych powinien był zadbać o precyzyjne zapisy umowy co do poszczególnych kategorii opłat, które winien płacić najemca. Sąd Okręgowy podziela również zajęte przez Sąd Rejonowy stanowisko, że sposób rozliczania opłat wspólnych, które obciążały powódkę na podstawie umowy był nieprawidłowy, a winien być dokonywany poprzez uwzględnienie całej powierzchni obiektu (powierzchnię użytkową), a nie jedynie w odniesieniu do powierzchni handlowej aktualnie wynajmowanej przez najemców. W tym zakresie na uwagę i pełną akceptację zasługuje argumentacja zawarta w uzasadnieniu Sądu Rejonowego zarówno co do braku możliwości zaskakiwania drugiej strony umowy nieprzewidywanymi należnościami oraz całkowitego braku ryzyka potencjalnego niebezpieczeństwa niepowodzenia zamierzenia gospodarczego wynajmującego w przypadku dzielenia opłat eksploatacyjnych jedynie na aktualnych najemców lokali.

W rozpoznawanej sprawie nie doszło także do naruszenia art. 405 k.c. w zw. z art. 410 § 2 k.c. Sąd I instancji dokonał szczegółowej i wnikliwej analizy stanu faktycznego i zapisów wiążącej strony umowy najmu w kontekście wskazanej przez powódkę podstawy prawnej żądania zapłaty kwoty 5 597,68 zł z tytułu zwrotu części opłat wspólnych prawidłowo przyjmując, że świadczenie którego zwrotu w powyższej wysokości domaga się powódka stanowi świadczenie nienależne w rozumieniu art. 410 §2 kc oparte na braku podstawy świadczenia (*conditio indebiti*). Świadczenia spełnione przez powódkę w łącznej kwocie 5 597,68 zł z tytułu uiszczonych „kosztów wspólnych” nie wynikało z łączącej strony umowy najmu. Pobierane przez pozwanego opłaty dodatkowe (za wodę, kanalizację, odbiór odpadów, ochronę, gaz, sprzątnięcie) od początku wykraczały poza zakres i charakter świadczenia należnego drugiej stronie a zatem podstawą domagania się ich zwrotu nie mogły być przepisy o odpowiedzialności kontraktowej. W tym zakresie ustalenie reżimu odpowiedzialności pozwanego w oparciu o przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu i nienależnym świadczeniu jest prawidłowe. Skoro roszczenie powódki o zwrot części opłat wspólnych nie wynika z umowy nie mogło zostać zakwalifikowane jako jedno z roszczeń, o których mowa w art. 677 kc czy jako roszczenie z tytułu nienależytego wykonania umowy. Trafnie Sąd Rejonowy przyjął również, że w niniejszej sprawie nie zaistniały przesłanki wygaśnięcia obowiązku zwrotu korzyści, o których mowa w art. 409 kc oraz 411 kc. Sąd Okręgowy podziela całość przytoczonej przez Sąd I instancji argumentacji w tym zakresie. Okoliczność, iż powódka nie kwestionowała obciążania jej opłatami wspólnymi w wysokościach wskazanych w wystawianych fakturach nie świadczy o tym, że opłaty powyższe akceptowała. Sama możliwość zapoznania się przez powódkę z fakturami źródłowymi nie pozwoliłaby jej na jednoznaczną ocenę czy jest ona obciążana opłatami wspólnymi w sposób prawidłowy czy też nie. Świadczy o tym również okoliczność, iż rozliczeń w tym zakresie musiał dokonać biegły sądowy posługujący się wiedzą specjalistyczną. Zgodnie z art. 410§1 kc w zw. z art.405 kc kto uzyskał nienależne świadczenie, obowiązany jest do jego zwrotu. Uzasadnia to obowiązek zwrotu przez pozwanego na rzecz powódki kwoty 5 597,68 zł tytułem części opłat wspólnych, zapłaconych przez nią jako najemcę za okres od grudnia 2008 do grudnia 2010 r. Zobowiązanie pozwanego w tym zakresie nie wynika z umowy najmu lecz z faktu, że otrzymał on od powódki nienależne świadczenie.

Sąd Rejonowy dokonał także prawidłowej analizy umowy pod kątem rodzaju nakładów jakich dokonała powódka (najemca) w wynajmowanym lokalu przyjmując, że były to ulepszenia, których rozliczenie po zakończeniu najmu powinno odbywać się w oparciu o regulację ustawową przewidzianą w art. 676 kc. Przepis ten ma charakter dyspozytywny i znajdzie zastosowanie tylko wtedy gdy strony kwestii rozliczeń nakładów nie przewidziały w umowie. Wbrew stanowisku apelującego sporny zapis §9 ust. 6 umowy najmu nie stanowi „pełnego” uregulowania kwestii rozliczeń nakładów po zakończeniu najmu, a jedynie obejmując swą dyspozycją sytuację gdy inicjatywa zatrzymania nakładów dokonanych na przedmiot najmu wychodzi od najemcy. Inna wykładnia powyższego zapisu jest niemożliwa biorąc pod uwagę, że wynika z niego przede wszystkim obowiązek najemcy „przywrócenia wszystkich dokonanych przez niego zmian ponownie do stanu poprzedniego” (...). Pozwany nie wykazał aby w rozpoznawanej sprawie to powódka wystąpiła z inicjatywą pozostawienia nakładów w przedmiocie najmu ani swojej zgody na pozostawienie ulepszeń co uzasadniałoby zastosowanie do rozliczenia nakładów zapisu §9 ust 6 umowy najmu. W tym stanie rzeczy nakłady powinny zostać rozliczone w oparciu o art. 676 kc i skoro powódka dokonała nakładów i dotychczas nie otrzymała za nie rekompensaty np. w postaci obniżenia czynszu najmu to należy się jej zwrot ich wartości.

Nie został uwzględniony zarzut przedawnienia podniesiony w apelacji pozwanego co do pozostałych roszczeń powódki o zwrot nakładów na rzecz najętą tj. wartości witryny z roletą i jej montażu oraz roszczenia o zwrot kwoty 1146,80 zł jako połowy opłaty z tytułu ceremonii otwarcia. Wszystkie powyższe żądania są tożsame z tymi, które zostały zgłoszone w zawezwaniach do próby ugodowej w sprawach V GCo 3/13 i V GCo 143/11, które – jak wskazano wyżej – przerwały bieg terminów przedawnienia roszczeń najemcy wynikający z art. 677 kc o zwrot nakładów oraz ogólne terminy przedawnienia z art. 118 kc, które ewentualnie mogły by być zastosowane dla roszczenia o zwrot opłaty z tytułu ceremonii otwarcia Galerii. Na marginesie należy zauważyć, że powództwo w zakresie pozostałych roszczeń powódki, które pozwany objął zarzutem przedawnienia tj. o zwrot prefabrykatów wentylacyjnych, konstrukcji stalowej materiałów budowlanych na podłogę za kwotę 1 647,69 zł zostało oddalone przez Sąd I instancji a pozwany zaskarżył apelacją jedynie rozstrzygnięcie Sądu I instancji w części zasądzającej od pozwanego na rzecz powódki kwotę 28 393,48 zł. Z tego względu zarzut przedawnienia co do roszczeń nie objętych apelacją nie podlegał rozpoznaniu.

Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd, na podstawie art. 385 kpc, oddalił apelację pozwanego, o czym orzekł jak w punkcie I wyroku.

W przedmiocie kosztów postępowania odwoławczego Sąd orzekł na podstawie art. 108 k.p.c. w zw. z art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz § 12 ust. 1 pkt. 1 w zw. z § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. z 2002 r., Nr 163, poz. 1349, z późn. zm.), zasądając od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Zasądając w/w kwotę wynagrodzenia Sąd miał na uwadze przepis przejściowy § 21 w/w rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku, zgodnie z którym do spraw wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie rozporządzenia (1.01.2016) stosuje się przepisy dotychczasowe do czasu zakończenia postępowania w danej instancji. Apelację w niniejszej sprawie wniesiono w grudniu 2015 r. a zatem należało zastosować przepisy rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r.