

UZASADNIENIE

Powódka E. K., prowadząca działalność gospodarczą pod nazwą Firma Handlowo-Usługowa (...) w W., wniosła o zasądzenie od pozwanej M. R. (1), prowadzącej działalność gospodarczą pod firmą (...) M. R. (1) w W., kwoty (...) zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztami procesu, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że strony zawarły umowę najmu, której przedmiotem była należąca do powódki nieruchomość położona w W., w której pozwana miała prowadzić aptekę i biuro handlowe. Powódka wskazała, iż w lokalu zostały przeprowadzone prace adaptacyjne dla potrzeb prowadzonej przez pozwaną działalności gospodarczej. Strona powodowa podniosła, iż na podstawie łączącej strony umowy najmu, wystawiała pozwanej faktury VAT, obejmujące kwoty należne jej tytułem czynszu najmu oraz opłat eksploatacyjnych, które nie zostały przez pozwaną uregulowane, wobec czego powódka wypowiedziała umowę najmu. Powódka wskazała, iż pozwana znalazła na swoje miejsce nowego najemcę, z którym rozliczyła wszelkie poniesione przez nią nakłady na lokal i jego wyposażenie. Strona powodowa wskazała też, iż na dochodzone przez nią roszczenie składa się należność główna w postaci nieregulowanych faktur VAT (zaległość czynszowa), pomniejszona o kaucję, w kwocie(...) zł, opłaty za media za miesiące wrzesień – listopada 2010 roku w wysokości (...) zł oraz skapitalizowane odsetki od należności głównej, w wysokości(...) zł. (pozew, k. 3-6v.)

W odpowiedzi na pozew, pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko pozwana wskazała, iż dokonała w lokalu szeregu ulepszeń, których łączny koszt wyniósł (...) zł, wobec czego podniosła zarzut potrącenia wierzytelności dochodzonej w pozwie z wierzytelnością przysługującą pozwanej wobec powódki, obejmującą wartość pozostawionych w lokalu ulepszeń. Pozwana podniosła ponadto, iż rozliczenia pomiędzy pozwaną a nowym najemcą lokalu obejmowały tylko elementy wyposażenia ruchomego lokalu (odpowiedź na pozew, k. 55-58).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 5. sierpnia 2008 roku E. K. (jako wynajmujący), prowadząca działalność gospodarczą pod nazwą Firma Handlowo-Usługowa (...) z siedzibą w W., zawarła z M. R. (1) (jako najemcą), prowadzącą działalność gospodarczą pod nazwą (...) z siedzibą w W., umowę najmu nieruchomości położonej w W., przy ul. (...), składającej się z działki gruntowej numer (...) o powierzchni 158 m², zabudowanej budynkiem handlowo-usługowym. Na mocy powyższej umowy najemca zobowiązał się do zapłaty miesięcznego czynszu najmu w wysokości (...)zł powiększonego o podatek VAT (22%), do 10 dnia każdego miesiąca z góry, na podstawie wystawionych przez wynajmującego faktur VAT (§4 umowy). Strony ustaliły ponadto, iż najemcę będą obciążały koszty zużycia wody, energii elektrycznej oraz gazu, które najemca będzie zobowiązany płacić na podstawie wystawionych przez wynajmującego faktur VAT (§5 umowy). E. K. wyraziła zgodę na wykonanie przez najemcę prac adaptacyjnych w lokalu, obejmujących postawienie ścianek działowych, wybicie otworu okiennego pomiędzy dwoma pomieszczeniami na pierwszym piętrze oraz doprowadzenie instalacji wodno-kanalizacyjnej do jednego z pomieszczeń na pierwszym piętrze, natomiast zakres ewentualnych innych prac w lokalu należało ustalać z wynajmującym (§7 umowy). Strony umowy zastrzegły również, iż wynajmujący będzie mógł wypowiedzieć umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia, ze skutkiem natychmiastowym w przypadku zwłoki w zapłacie czynszu przekraczającej jeden miesiąc, po uprzednim pisemnym wezwaniu do zapłaty lub też w wypadku zwłoki w regulowaniu opłat za media powyżej 21 dni od ustalonego dnia płatności (§9 umowy) (okoliczności bezsporne, umowa najmu, k. 7-10, projekt budowlany, k. 18-27, projekt technologiczny, k. 59-72).

W dniu 26. września 2008 roku strony zawarły aneks do umowy najmu, w którym zmieniono nazwę działalności gospodarczej prowadzonej przez M. R. (1), na (...) M. R. (1) z siedzibą w W. oraz dokonano ustaleń co do rozliczeń

za miesiąc październik 2008 roku w wysokości 50% miesięcznego czynszu (okoliczności bezsporne, aneks, k. 11-11v., zaświadczenie, k. 12).

W związku z adaptacją lokalu na potrzeby prowadzonej w nim działalności gospodarczej (apteka), w lokalu zostały przeprowadzone następujące prace modernizacyjne:

- zabezpieczenie podłóg folią polietylenową,
- malowanie sufitów i ścian farbą emulsyjną na biało i w kolorach jasnych,
- montaż ścianek z KG na stelażach metalowych jednokrotnie obustronnie opływowych z wypełnieniem wełną mineralną,
- montaż ścianki z luksferów szklanych na zaprawę,
- wykładzina ścian z glazury na klej z fugowaniem spoin,
- montaż vertikali okiennych,
- montaż folii na szybach,
- montaż drzwi pełnych z futryną i okuciami z otworami i obojnikami oraz drzwi (...) typu H. z dwoma zamkami G.,
- przebudowa drzwi PCV (montaż okienka podawczego),
- montaż rozdzielni elektrycznej,
- montaż instalacji oświetlenia,
- montaż kurtyn grzejnych,
- montaż grzejnika łazienkowego z zaworami,
- montaż kinkietów z kloszem szklanym i oprzewodowaniem,
- wykucie ręczne otworu w murze
- montaż deski do WC,
- montaż wykładziny z przygotowaniem podłoża z cokołem,
- pomiary pomontażowe instalacji uziemiającej pomiar I i II,
- sprawdzanie i pomiar obwodu elektrycznego jednofazowego,
- montaż systemu alarmowego,
- montaż wentylacji mechanicznej nawiewno-wyciągowej z nagrzewnicą, regulatorem tyrystorowym, zaworami, rozprawdzeniem tras w kanałach z rur spiro obudowanych KG na stelażu metalowym,
- doprowadzenie wody do urządzeń w pomieszczeniu numer 12 wraz z odpływem (bez białego montażu).

Większość prac adaptacyjnych - poza hydrauliką - została wykonana przez Z. T., który wykonywał je na zlecenie powódki. Na zlecenie pozwanej świadek wykonał część prac wykończeniowych. Zakres prac adaptacyjnych był uzgodniony przez strony (zeznania świadka Z. T., k. 230-232, zeznania świadka R. R., k. 232-233, faktury VAT, k. 73-127, 136-153, 169-179, pisemna opinia biegłego z zakresu budownictwa, k. 292-301).

Wartość ulepszeń powstałych w lokalu wskutek wykonanych prac adaptacyjnych wyniosła na dzień zwrotu lokalu (...) zł brutto (pisemna opinia biegłego, k. 292-301, uzupełniająca pisemna opinia biegłego, k. 332-335).

Nakłady poczynione przez M. R. (1) w celu adaptacji lokalu do potrzeb prowadzonej działalności to: postawienie czterech ścianek działowych z kartongipsu, wykucie otworu okiennego pomiędzy recepcurą a zmywalnią, założenie dwóch umywalk w recepcurze i zmywalni oraz zamontowanie skrzydła drzwi między łazienką a toaletą. (okoliczności bezsporne - fakty przyznane przez powódkę w toku informacyjnego przesłuchania, k. 202).

W dniu 26. września 2008 roku strony podpisały protokół zdawczo-odbiorczy lokalu przy ul. (...) w W., w którym opisały wyposażenie lokalu i jego stan oraz, do którego załączyły zdjęcia (protokół zdawczo-odbiorczy, k. 13-17, okoliczności bezsporne).

Na podstawie umowy najmu, E. K. wystawiła na rachunek M. R. (1) następujące faktury VAT, z tytułu czynszu najmu oraz opłat za media:

- nr (...)z dnia 4. maja 2010 roku, na kwotę (...) zł brutto,
- nr (...) z dnia 1. czerwca 2010 roku, na kwotę (...) zł brutto,
- nr (...)z dnia 1. lipca 2010 roku, na kwotę (...) zł brutto,
- nr (...) z dnia 2. sierpnia 2010 roku, na kwotę (...) zł brutto,
- nr(...) z dnia 1. września 2010 roku, na kwotę (...) zł brutto,
- nr (...) z dnia 25. października 2010 roku, na kwotę (...) zł brutto.

(faktury VAT, k. 28-30v., faktury za media, k. 220-223v., okoliczności bezsporne).

Pismem z dnia 6. sierpnia 2010 roku, które doręczono pozwanej w dniu 9. sierpnia 2010 roku, E. K. poinformowała M. R. (1), iż na dzień 31. lipca 2010 roku jej zadłużenie przekracza kwotę (...)zł oraz, że w przypadku nieuregulowania zaległości w terminie 14 dni od daty otrzymania wezwania umowa zostanie rozwiązana w trybie natychmiastowym (wezwanie do zapłaty, k. 31, okoliczności bezsporne).

W piśmie z dnia 30. sierpnia 2010 roku E. K. rozłożyła zadłużenie M. R. (1) na 5 rat, płatnych do dnia 25 każdego miesiąca (pismo z dnia 30. sierpnia 2010 r. – k. 31v., okoliczności bezsporne).

Pismem z dnia 1. października 2010 roku E. K. rozwiązała umowę najmu z dnia 5. sierpnia 2008 roku, ze skutkiem natychmiastowym, wobec niewywiązania się przez M. R. (1) z jej zobowiązań finansowych (wypowiedzenie umowy najmu, k. 32, okoliczności bezsporne).

W dniu 8. grudnia 2010 roku strony podpisały protokół zdawczo-odbiorczy lokalu, do którego załączono zdjęcia (protokół zdawczo-odbiorczy, k. 33-40, okoliczności bezsporne).

W związku z rozwiązaniem umowy E. K. zażądała od M. R. (1) spłaty zadłużenia i przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego (zeznania świadka B. K., k. 233-234, zeznania świadka J. G., k. 234).

Pozwana nie była zainteresowana przywróceniem lokalu do stanu poprzedniego. Zaproponowała powódce, że we własnym zakresie znajdzie następnego najemcę lokalu, prowadzącego działalność gospodarczą o takim samym profilu, który będzie wykorzystywał pozostawione w lokalu ulepszenia i wyposażenie. E. K., M. R. (1) oraz M. R. (2), działający w imieniu spółki (...) spółki jawnej – nowego najemcy lokalu przy ul. (...) w W., zawarli porozumienie, iż spółka (...) sp. j. dokona zapłaty na rzecz M. R. (1) kwoty ok. (...) zł, stanowiącej wynagrodzenie za wyposażenie i dostosowanie

lokalu (faktury VAT, k. 244-250, zeznania świadka M. R. (2), k. 254-255, zeznania świadka K. M., k. 256-257, zeznania świadka B. K., k. 233-234, zeznania świadka J. G., k. 234).

W piśmie z dnia 12. kwietnia 2011 roku M. R. (1) wskazała, iż poniosła koszty remontu i przygotowania lokalu w wysokości (...) zł, zatem wobec jej zaległości wynoszących (...) zł, wezwała E. K. do zapłaty różnicy w kwocie (...)zł. W odpowiedzi na powyższe pismo, pełnomocnik E. K., odmówił zapłaty powyższej kwoty, wskazując, że M. R. (1) nie poczyniła żadnych ulepszeń w lokalu, jak również nie przedstawiła na tę okoliczność żadnych dokumentów, a ponadto wyjaśnił, że wszelkie rozliczenia wyposażenia lokalu zostały poczynione pomiędzy M. R. (1) a nowym najemcą (pismo z dnia 12. kwietnia 2011 r., k. 44, pismo z dnia 29. kwietnia 2011 r., k. 45-46, potwierdzenie nadania i odbioru, k. 47).

Pismem z dnia 3. czerwca 2011 roku, pełnomocnik E. K., wezwał M. R. (1) do zapłaty kwoty (...) zł z tytułu nieuregulowania w terminie płatności wynikających z faktur VAT, wskazując jednocześnie, iż kwoty, które pozostały do zapłaty z faktury VAT nr (...) w wysokości (...) zł, nr (...) w wysokości (...)zł oraz częściowo faktura VAT nr (...) w wysokości (...) zł, zostały pokryte z wpłaconej kaucji w wysokości(...) zł. Wskazał także, iż na kwotę zadłużenia składają się także zaległe opłaty za media w wysokości (...)zł oraz skapitalizowane odsetki od kwoty (...) zł, w wysokości (...) zł (wezwanie do zapłaty, k. 41-42v., pełnomocnictwo, k. 43, potwierdzenie nadania i odbioru, k. 43v.).

Podstawę ustaleń faktycznych stanowiły w przeważającym zakresie - wskazanym powyżej, przy odpowiednich partiach ustaleń - twierdzenia bezsporne między stronami, które obejmowały okoliczności: zawarcia umowy najmu i jej treści, przeprowadzenia przez pozwaną prac adaptacyjnych w lokalu obejmujących: postawienie czterech ścianek działowych z kartongipsu, wykucie otworu okiennego pomiędzy recepcurą a zmywalnią, założenie dwóch umywalek w recepcurze i zmywalni oraz zamontowanie skrzydła drzwi między łazienką a toaletą. Między stronami nie była również sporna wysokość zadłużenia pozwanej z tytułu wystawionych faktur VAT za czynsz najmu oraz opłat za media, jak również okoliczność rozwiązania umowy najmu przez powódkę oraz zdania lokalu przez pozwaną.

Pozostałych ustaleń faktycznych Sąd dokonał na podstawie wymienionych powyżej, niekwestionowanych przez strony: kserokopii dokumentów załączonych do pozwu poświadczonych „za zgodność z oryginałem” przez powódkę, kserokopii dokumentów załączonych do odpowiedzi na pozew oraz kserokopii dokumentów załączonych do dalszych pism procesowych. Jest oczywiste, że powódka nie posiada uprawnień do uwierzytelniania odpisów dokumentów na użytek postępowania sądowego. W konsekwencji, kserokopie dokumentów z naniesionymi przez nią adnotacjami: „za zgodność z oryginałem” i opatrzone podpisem należy traktować jako dokumenty prywatne, których moc dowodowa ograniczona jest treścią przepisu art. 245 k.p.c. Tym samym dokumenty te mogą stanowić wyłącznie dowód tego, że powódka złożyła oświadczenie o istnieniu dokumentów treścią odpowiadającym przedstawionym kserokopiom. Sąd uczynił przedłożone do akt sprawy kserokopie dokumentów podstawą dokonanych w sprawie ustaleń faktycznych, z uwagi na fakt, że strony postępowania nie kwestionowały ich wiarygodności.

Okoliczności związane z przeprowadzeniem prac modernizacyjnych lokalu, celem zaadaptowania go do prowadzenia w nim działalności gospodarczej w postaci apteki, Sąd ustalił na podstawie zeznań świadków: Z. T. i R. R.. Zeznaniom Sąd dał wiarę w części, w jakiej były one niesprzeczne i wzajemnie się uzupełniały oraz, w jakiej znajdowały one oparcie w pozostałym zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym, tj. zeznaniach innych świadków i dokumentach prywatnych.

Wartość pozostawionych w lokalu ulepszeń Sąd ustalił na podstawie pisemnej opinii biegłego z zakresu budownictwa i wyceny robót budowlanych – Z. G.. Opinia sporządzona przez biegłego na użytek przedmiotowego postępowania jest spójna, logiczna i pozbawiona sprzeczności. Sąd uznał, iż opinia biegłego jest sporządzona prawidłowo, w sposób zgodny z postanowieniem dowodowym Sądu, a zatem w oparciu o materiał dowodowy zgromadzony w sprawie, wiedzę i doświadczenie biegłego, zaś argumentacja została przedstawiona przez biegłego jasno i rzeczowo.

Oceniając wiarygodność dowodu z zeznań świadka R. R. Sąd miał na uwadze łączącą go z pozwaną relację. Jest oczywiste, że sam fakt pozostawiania w związku małżeńskim nie stanowi per se podstawy do zakwestionowania ich mocy dowodowej. W niniejszej sprawie nie ulega jednak wątpliwości, że R. R. jest osobiście zainteresowany rozstrzygnięciem sprawy na korzyść strony pozwanej, zwłaszcza gdy wziąć pod uwagę, że świadek, aktywnie

uczestniczył w fazach: negocjacji i wykonywania umowy najmu, a później uczestniczył w rozmowach z przedstawicielami spółki (...) sp. j. – nowego najemcy lokalu, jak również stawiał się na każdy termin rozprawy w niniejszej sprawie w charakterze publiczności. W konsekwencji, w ocenie Sądu, do zeznań świadka należy podchodzić z dużą dozą ostrożności, traktując je podobnie jak wyjaśnienia samej strony.

Okoliczność zgłoszenia przez powódkę względem pozwanej żądania przywrócenia stanu poprzedniego lokalu będącego przedmiotem umowy najmu, Sąd ustalił na podstawie zeznań świadków: B. K. i J. G.. Wprawdzie świadkowie ci zeznając powoływali się na relację powódki, to jednak treść złożonych przez nich zeznań zasługuje na wiarę. Zeznania tych świadków znajdowały oparcie w pozostałym materiale zgromadzonym w sprawie, przede wszystkim w zeznaniach świadków M. R. (2) i K. M.. Treść zeznań wszystkich powołanych wyżej świadków układała się w spójną i logiczną całość. Ostatnio wymienieni świadkowie potwierdzili, iż zarządzana przez nich spółka przejęła aptekę od pozwanej, zawarła umowę najmu lokalu z powódką po uprzednim rozliczeniu z pozwaną ulepszeń i wyposażenia lokalu. Bezsporny między stronami był fakt, że nowy najemca lokalu - prowadzący działalność o charakterze tożsamym z profilem działalności pozwanej - został znaleziony z inicjatywy pozwanej. Świadek J. G. zaś zeznał, iż powódka zaprzestała domagać się od pozwanej przywrócenia stanu poprzedniego lokalu, właśnie po dokonanych rozliczeniach między pozwaną a nowym najemcą. Sąd przyznał zeznaniom tych świadków przymiot wiarygodności, albowiem były one spójne, logiczne i wzajemnie się uzupełniały.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo jako zasadne podlega uwzględnieniu w całości.

Rozstrzygnięcie sprawy wymagało rozważenia dwóch kwestii: po pierwsze, oceny czy powódka wykazała istnienie dochodzonego w pozwie roszczenia i po wtóre – wyłącznie w przypadku pozytywnego przesądzenia tej okoliczności – rozważenia skuteczności podniesionego przez pozwaną zarzutu potrącenia.

Gdy chodzi o pierwsze zagadnienie, to – w ocenie Sądu – niewątpliwie jest, że powódka wykazała swoje roszczenie, tak co do zasady, jak i wysokości. Powódka swoje roszczenie wywodziła z łączącej ją z pozwaną umowy najmu lokalu. Zgodnie z art. 659 § 1 k.c., przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Umowa najmu ma charakter konsensualny, odpłatny, dwustronnie zobowiązujący i wzajemny. Ekwiwalentem świadczenia wynajmującego, które polega na oddaniu rzeczy do używania, jest świadczenie najemcy, polegające na płaceniu umówionego czynszu. Po stronie najemcy powstaje zatem jednocześnie uprawnienie do korzystania z rzeczy, jak i obowiązek zapłaty czynszu. W konsekwencji, najemca jest zarówno wierzycielem, jak i dłużnikiem wynajmującego. W myśl art. 669 § 1 k.c. najemca obowiązany jest uiszczać czynsz w terminie umówionym. W niniejszej sprawie najemca, czyli pozwana zobowiązała się do uiszczania czynszu oraz opłat eksploatacyjnych przez okres trwania umowy, co w toku procesu nie zostało przez nią zakwestionowane. Umowa najmu trwała do dnia 1. października 2010 roku, a zatem bezsporne jest, że do tego czasu powódce przysługiwały roszczenia wobec pozwanej z tytułu korzystania z lokalu, o zapłatę czynszu najmu oraz opłat za media.

Istnienie i wysokość dochodzonych w niniejszym postępowaniu wierzytelności przysługujących powódce z tytułu czynszu najmu oraz opłat eksploatacyjnych, nie była kwestionowana przez stronę pozwaną. Wręcz przeciwnie – wobec podniesienia przez pozwaną zarzutu potrącenia – należy przyjąć, że pozwana uznała je, tak co do zasady, jak i wysokości. W materialnym oświadczeniu o potrąceniu właściwym mieści się bowiem uznanie własnego roszczenia wobec osoby, do którego jest ono skierowane w rozumieniu art. 123 § 1 pkt 2 k.c. (wyrok SN z dnia 9 listopada 2011 r., II CSK 70/11).

Fakt wykazania przez stronę powodową istnienia dochodzonego roszczenia co do zasady i wysokości nie był w okolicznościach niniejszej sprawy równoznaczny z uwzględnieniem powództwa. Decyzja w tym zakresie uzależniona była bowiem od oceny podniesionego przez stronę pozwaną zarzutu potrącenia.

Zgodnie z art. 498 § 1 k.c., gdy dwie osoby są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, każda z nich może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelności drugiej strony, jeżeli przedmiotem obu wierzytelności są pieniądze lub rzeczy tej samej jakości oznaczone tylko co do gatunku, a obie wierzytelności są wymagalne i mogą być dochodzone przed sądem lub przed innym organem państwowym. Wskutek potrącenia obie wierzytelności umarzają się nawzajem do wysokości wierzytelności niższej (§ 2). Podniesiony przez pozwaną zarzut potrącenia przenosi ciężar dowodu na stronę, która z niego skorzystała. Strona pozwana winna zatem udowodnić istnienie wzajemnej wierzytelności, jej wymagalność oraz wysokość, zgodnie z ogólną regułą wynikającą z art. 6 k.c., skoro powódka istnienie tej wierzytelności zakwestionowała.

Strona pozwana podniosła zarzut potrącenia wierzytelności dochodzonej w pozwie, tj. roszczeń z tytułu nieuregulowanych faktur VAT za czynsz najmu lokalu oraz opłat za media, z wierzytelnością przysługującą pozwanej z tytułu pozostawionych ulepszeń w lokalu będącym przedmiotem najmu.

Zgodnie z art. 676 k.c., jeżeli najemca ulepszył rzecz najętą, wynajmujący, z braku odmiennej umowy, może według swojego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego. Wskazać należy, że powyższy przepis nie przewiduje możliwości potrącenia przez najemcę wartości poczynionych nakładów z czynszu najmu. Podkreślić należy, że gdyby najemca mógł nakłady potrącać z czynszu najmu, to właściciel nie mógłby, nie otrzymując czynszu, administrować nieruchomością, a zwłaszcza nie mógłby wywiązać się z zobowiązań podatkowych, co byłoby sprzeczne z interesem społecznym (por. wyrok SN z dnia 21. stycznia 1971 r., II CR 605/70, OSPiKA 1971, nr 12, poz. 228; wyrok SA w Lublinie z dnia 3. lipca 1997 r., I ACa 137/97, OSA w L. 1998, nr 2, poz. 8). Uzupełnić należy, że skoro roszczenie o zapłatę wartości ulepszeń powstaje dopiero w chwili zwrotu rzeczy najętej, to - z istoty rzeczy - nie może być mowy o bieżącym jego potrącaniu w czasie trwania stosunku najmu.

Wskazać ponadto należy, że dla skuteczności zarzutu potrącenia wymagane jest złożenie oświadczenia drugiej stronie, zgodnie z art. 499 k.c. Oświadczenie ma moc wsteczną od chwili, kiedy potrącenie stało się możliwe. W ocenie Sądu dokonać należy rozróżnienia potrącenia jako czynności materialnoprawnej od zarzutu potrącenia będącego czynnością procesową. Zgłoszenie natomiast zarzutu potrącenia bez wykazania jego skuteczności jako czynności materialnoprawnej nie jest wystarczające do przyjęcia, że na skutek potrącenia doszło do umorzenia wzajemnych wierzytelności. W piśmie procesowym – odpowiedzi na pozew - pełnomocnik pozwanej zgłosił zarzut potrącenia wierzytelności w wysokości (...) zł. Niemniej jednak zgłoszenie zarzutu potrącenia w piśmie procesowym należy traktować jedynie jako czynność procesową. Pełnomocnik pozwanej nie posiada bowiem umocowania do dokonania w imieniu pozwanej czynności prawnej, polegającej na złożeniu oświadczenia woli o potrąceniu wierzytelności. Zakres pełnomocnictwa złożonego do sprawy (k. 157) nie obejmował umocowania do podejmowania czynności materialnoprawnych w imieniu pozwanej. Sam zaś pełnomocnik nie wskazał materialnoprawnej podstawy podniesionego zarzutu procesowego.

Należy jednak mieć na uwadze, że pozwana jeszcze przed procesem skierowała do powódki w piśmie z dnia 12. kwietnia 2011 roku (k. 44), wezwanie do zapłaty kwoty (...) zł, jako różnicy pomiędzy wierzytelnością powódki a pozwanej wynikającą z wartości pozostawionych w lokalu ulepszeń. W konsekwencji, Sąd przyjął, iż pismo to stanowiło oświadczenie pozwanej o potrąceniu swojej wierzytelności. Jest to zabieg uprawniony, zwłaszcza w świetle tego, że w identyczny sposób treść pisma zinterpretowała sama powódka, co wynika z jej odpowiedzi na to pismo (k. 45-46).

Podkreślenia wymaga, że podstawowym warunkiem skuteczności złożonego oświadczenia o potrąceniu jest, by z jego treści w sposób nie budzący wątpliwości wynikało, jaka wierzytelność przedstawiona została do potrącenia. Niezbędne jest zatem sprecyzowanie wzajemnej wierzytelności potrącającego pod względem rodzajowym, terminowym i wartościowym, w tym dokładne określenie kwoty pieniężnej, w jakiej ta wierzytelność się wyraża (wyrok SN z dnia 20. grudnia 2006 r., IV CSK 299/06, wyrok SN z dnia 30. maja 1968 r., II PR 202/68, wyrok SN z dnia 4 lutego 2000 r., II CKN 730/98, wyrok SA w Warszawie z dnia 26 marca 2009 r., VI ACa 1278/2008).

W odpowiedzi na pozew, strona pozwana, podniosła, iż wierzytelność zgłoszona do potrącenia w wysokości (...) zł stanowi równowartość dokonanych przez nią ulepszeń w lokalu. Ulepszenia to nakłady, które zwiększają w chwili wydania przedmiotu najmu jego wartość lub użyteczność z uwzględnieniem przeznaczenia danego przedmiotu, a jednocześnie nie obciążają ani wynajmującego, jako nakłady konieczne, ani najemcy, jako drobne nakłady, o których mowa w art. 662 § 2 k.c. Zatem przy zwrocie nakładów i wydatków istotne jest, czy uprawniony uzyskał rzeczywistą korzyść, przy czym nakłady te muszą być użyteczne, zwiększające wartość jego majątku w chwili zwrotu (wyrok SN z dnia 14. października 2009 r., V CSK 111/09; wyrok SN z dnia 5. marca 2008 r., V CSK 418/07).

Pomiędzy stronami nie były sporne wykonane przez pozwaną prace w postaci: postawienia czterech ścianek działowych z kartongipsu, wykucia otworu okiennego pomiędzy recepcurą a zmywalnią, założenia dwóch umywalek w recepcurze i zmywalni oraz zamontowania skrzydła drzwi między łazienką a toaletą. Pozostały zaś zakres wykonanych w lokalu prac adaptacyjnych był kwestionowany przez stronę powodową. Wobec zakwestionowania przez powódkę dokonanych przez pozwaną prac modernizacyjnych, to na stronie pozwanej spoczywał ciężar wykazania tych okoliczności. Samo bowiem twierdzenie strony pozwanej nie jest dowodem, a twierdzenie dotyczące istotnej dla sprawy okoliczności, spornej między stronami (art. 227 k.p.c.) powinno być udowodnione przez stronę to twierdzenie zgłaszającą (art. 232 k.p.c. i art. 6 k.c.).

W ocenie Sądu pozwana nie sprostała ciążącemu na niej obowiązkowi. Strona pozwana na potwierdzenie poniesionych przez siebie kosztów w postaci poczynionych nakładów, przedłożyła szereg faktur VAT. Jednakże te dokumenty prywatne nie mogą stanowić dowodu na okoliczność, iż pozwana rzeczywiście poniosła koszty w nich wskazane na rzecz przedmiotu najmu. W większości przedłożonych fakturach VAT wskazanym sposobem zapłaty jest przelew, zatem nie można w ten sposób ustalić, czy pozwana rzeczywiście dokonała zapłaty za towary z tych faktur VAT. Ponadto wskazać należy, że z faktur VAT nie wynika, że pozwana zakupione towary przeznaczyła na nakłady na rzecz wynajmowanego lokalu. Pozwana okoliczności tej nie wykazała także żadnym innym środkiem dowodowym. Ponadto, wartości ulepszeń nie można utożsamiać z wydatkami poniesionymi na ich dokonanie, określa ją, bowiem wzrost wartości rzeczy, na którą zostały poczynione, oceniany w chwili zwrotu rzeczy (wyrok SN z dnia 9. listopada 2000 r., II CKN 339/00). Zatem nadmienić jedynie należy, że pozwana winna wykazać wartość ulepszeń w chwili zwrotu rzeczy, nie zaś w momencie ich zakupu, czy też montażu.

Zakres ulepszeń pozostawionych przez pozwaną nie wynika także z zeznań świadków, jak również pisemnej opinii biegłego z zakresu budownictwa i wyceny robót budowlanych. Świadek Z. T., który wykonywał prace budowlane w lokalu będącym przedmiotem umowy najmu, zeznał, że część prac wykonywał na zlecenie pozwanej, a część na zlecenie powódki. Z zeznań świadka nie wynika również, w jakim stosunku strony uczestniczyły w ponoszeniu kosztów prac adaptacyjnych, świadek bowiem zeznał, iż nie jest w stanie powiedzieć, że całe wykończenie lokalu było za pieniądze pozwanej. Z kolei świadek R. R. zeznał, że klimatyzacja była w lokalu i była przez pozwaną przerabiana, tak samo jak ogrzewania. Pozwana zaś w odpowiedzi na pozew wskazała budowę wentylacji wraz z nawiewem jako jeden z poczynionych na lokal nakładów. Ponadto, świadek zeznał, że wszystkie prace jako zostały wykonane były zawarte w umowie najmu, natomiast §7 umowy najmu, określał, że E. K. wyraziła zgodę na wykonanie przez najemcę prac adaptacyjnych w lokalu obejmujących postawienie ścianek działowych, wybicie otworu okiennego pomiędzy dwoma pomieszczeniami na pierwszym piętrze oraz doprowadzenie instalacji wodno-kanalizacyjnej do jednego z pomieszczeń na pierwszym piętrze. Biegły sądowy w swej opinii wymienił szereg prac modernizacyjnych wykonanych w lokalu przy ulicy (...) w W. i oszacował wartość wynikających z nich ulepszeń na kwotę (...)zł brutto. Z opinii tej zaś nie wynika - i też wynikać nie może, bo nie jest to rolą biegłego - kto i w jakim zakresie dokonał ulepszeń w lokalu wskutek wykonanych prac adaptacyjnych. Wskazać należy, że z zeznań świadków oraz opinii biegłego wynika jedynie, jakie prace modernizacyjne zostały przeprowadzone w lokalu. Istotną kwestią zaś było rozstrzygnięcie, w jakim zakresie w pracach adaptacyjnych uczestniczyła pozwana, co jednakże nie zostało przez nią udowodnione. Mając powyższe na względzie, nie można zatem ustalić wartości ulepszeń pozostawionych przez najemcę w lokalu.

Konkludując należy uznać, iż pozwana nie wykazała podstawy zgłoszonego w sprawie zarzutu potrącenia.

Dodatkowo, wskazać należy, że przepis art. 676 k.c. ma charakter dyspozytywny, albowiem sposób rozliczania się przez strony umowy w związku z nakładami poczynionymi przez najemcę na rzecz lokalu, pozostawiony jest w ramach swobody umów (art. 3531 k.c.), woli stron, chyba, że ze względu na treść lub cel umowa w tym przedmiocie sprzeciwiałaby się właściwości (naturze) stosunku najmu, ustawie lub zasadom współżycia społecznego (wyrok SN z dnia 7. kwietnia 2005 r., II CK 565/04).

Zatem strony mogą dokonać odmiennej regulacji w tym zakresie, co też w niniejszej sprawie uczyniły. Strony bowiem zawarły porozumienie, iż pozwana zamiast przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego, do czego - jak wynika z zeznań świadków B. K. i J. G. - została zobowiązana przez powódkę, dokona rozliczenia nakładów z kolejnym najemcą lokalu. Świadek J. G. zeznał, iż „pозwana znalazła kogoś na swoje miejsce i dogadała się z kolejnym najemcą, że oni, tj. kolejna firma, to przejmie i zapłaci za to pozwanej. Dotyczyło to nie tylko wyposażenia i leasingu sprzętu, ale także wszystkich przeróbek lokalu. Częściowo byłem przy tych rozmowach, kiedy pozwana powiedziała, że tamta firma wszystko od nich przejmuje. Wtedy powódka już nie kierowała do pozwanej wezwań do przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego.” Świadek M. R. (2), który reprezentował K. M. w negocjacjach z pozwaną i działał w imieniu spółki (...) spółki jawnej – nowego najemcy lokalu, zeznał, że kwota którą spółka miała zapłacić pozwanej, tj. ok. (...) zł, miała umożliwić pozwanej spłatę zadłużenia wobec powódki oraz stanowić wynagrodzenie za wyposażenie i dostosowanie lokalu. Zeznał także, co również potwierdził w swych zeznaniach świadek K. M., że faktury przedłożone do akt przez pozwaną, co do rozliczeń pomiędzy spółką (...) sp. j. a pozwaną, stanowiły jedynie część tych rozliczeń. Z zeznań świadka wynika ponadto, iż kwotę za wyposażenie i dostosowanie lokalu pozwana zaakceptowała i została ona M. R. (1) wypłacona. Powyższe okoliczności potwierdzają również zeznania świadka K. M., który zeznał, iż nie interesowało go, na co pozwana przeznaczy kwotę „odstępnego”, zaś cena, którą zapłacił pozwanej, obejmowała całą aptekę, tj. z kompletnym wyposażeniem, wykończoną „pod klucz”.

Nawet zatem, gdyby uznać, że pozwana wykazała w procesie zakres i wartość pozostawionych przez nią w lokalu ulepszeń, to wobec odmiennego niż w art. 676 k.c. uregulowania wzajemnych rozliczeń stron w tym zakresie, pozwanej nie przysługuje wzajemna wierzytelność zgłoszona do potrącenia, gdyż wszelkie dokonane przez nią ulepszenia rozliczyła wcześniej z nowym najemcą, tj. (...) sp. j.

Mając na względzie powyższe, Sąd na podstawie art. 659 § 1 k.c. zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę w łącznej wysokości (...) zł. Na zasądzoną kwotę składa się należność główna w kwocie (...) zł z tytułu zaległego czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych oraz skapitalizowane na podstawie art. 482 § 1 k.c. odsetki w kwocie (...) zł. O obowiązku zapłaty odsetek ustawowych od zasądzonej kwoty należności głównej Sąd orzekł zgodnie z żądaniem pozwu, na podstawie art. 481 k.c. Daty początkowe naliczania odsetek nie były kwestionowane przez pozwaną (art. 230 k.p.c.).

Orzekając o kosztach procesu, Sąd postąpił zgodnie z dyspozycją art. 98 k.p.c., statuującego zasadę odpowiedzialności za wynik procesu. Na zasądzoną od pozwanej na rzecz powódki z tego tytułu kwotę składają się: opłata stosunkowa od pozwu w wysokości (...) zł oraz kwota (...) zł, uiszczona przez powódkę tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Na podstawie art. 84 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jedn. Dz. U. z 2010 r., nr 90, poz. 594 ze zm.) Sąd nakazał zwrócić pozwanej nadpłaconą zaliczkę na poczet wynagrodzenia biegłego w kwocie (...) zł.

Biorąc pod uwagę wszystkie powołane wyżej okoliczności, Sąd na podstawie wskazanych w uzasadnieniu przepisów orzekł jak w wyroku.

(...)

(...)

(...)

-(...),

- (...).