

*Sygn. akt I ACa 830/12*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 listopada 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

<b>Przewodniczący:</b>	<b><i>SSA Bożena Wiklak (spr.)</i></b>
<b>Sędziowie:</b>	<b><i>SSA Anna Cesarz</i></b> <b><i>SSO del. Barbara Bojakowska</i></b>
Protokolant:	stażysta Joanna Płoszaj

po rozpoznaniu w dniu 27 listopada 2012 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa **K. L.**

przeciwko **Gminie Ł.**

o zapłatę

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 30 kwietnia 2012 r. sygn. akt II C 1036/10

**1. oddala apelację;**

**2. zasądza od Gminy Ł. na rzecz K. L. kwotę 1.800 (jeden tysiąc osiemset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

I ACa 830/12

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 30 kwietnia 2012 r. Sąd Okręgowy w Łodzi zasądził od pozwanej Gminy Ł. na rzecz K. L. kwotę 43.668,40 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 25 września 2010 r., oddalił powództwo w pozostałej części i orzekł o kosztach procesu.

Powyższe rozstrzygnięcie zostało wydane na podstawie ustaleń, które Sąd Apelacyjny podzielił i przyjął za własne.

Sąd Okręgowy wskazał, że powódka poniosła na wynajmowany w okresie od 1 marca 2008 r. do 31 marca 2010 r. lokal użytkowy przy ul. (...) w Ł. nakłady w kwocie 82.262,14 zł. Nakłady te podlegały amortyzacji w ciągu 5 lat, a w przypadku ustania umowy w terminie wcześniejszym, nakłady podlegały rozliczeniu z uwzględnieniem amortyzacji. W ocenie Sądu pierwszej instancji, nakłady poniesione przez powódkę miały charakter nakładów koniecznych, które obciążały wynajmującego. Lokal w momencie przejścia go przez powódkę nie nadawał się do umówionego użytku, był w bardzo złym stanie i nie można uznać, że jakiegokolwiek prace remontowe stanowiły adaptację lokalu do wyłącznych potrzeb powódki.

Ustalona kwota 82.262,14 zł odpowiadająca wartości poniesionych nakładów koniecznych została pomniejszona o kwotę 7.402 zł z tytułu upustu czynszowego udzielonego powódce przez wynajmującego w okresie od 1 marca do 31 października 2008 r. oraz o kwotę 31.191,72 zł, w zakresie której nakłady uległy amortyzacji.

Powyższy wyrok w części uwzględniającej powództwo ponad kwotę 19.408,55 zł został zaskarżony apelacją strony pozwanej.

W apelacji zarzucono brak wszechstronnej oceny zgromadzonego materiału dowodowego i wynikający z tego błąd w ustaleniach faktycznych, polegający na przyjęciu, że wszystkie poniesione przez powódkę nakłady miały charakter nakładów koniecznych, obciążających wynajmującego (pозwanego), podczas gdy znaczna część nakładów miała za zadanie zaadaptowanie wynajmowanych powierzchni do działalności gospodarczej wykonywanej przez powódkę i nie obciążała pozwanego.

W konkluzji skarżący wniósł o zmianę wyroku poprzez obniżenie zasądzonej na rzecz powódki kwoty do kwoty 19.408,55 zł.

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

Apelacja nie jest zasadna. Wbrew jej zarzutom Sąd pierwszej instancji ocenił zebrany materiał dowodowy z zachowaniem reguł wynikających z art. 233 § 1 k.p.c. i prawidłowo zakwalifikował poniesione przez powódkę nakłady w kwocie 82.262,14 zł jako nakłady konieczne obciążające wynajmującego.

Okolicznością niesporną jest to, że wynajęty powódce lokal był w bardzo złym stanie oraz, że jego funkcja przed przeprowadzonym przez powódkę remontem nie była określona. W umowie najmu strony przewidziały, że najemca przeprowadzi w lokalu niezbędne prace remontowo – adaptacyjne. Ich wykaz stanowił załączniki do umowy i został zaakceptowany przez wynajmującego, który miał świadomość tego, jaką działalność powódka będzie prowadziła w lokalu. Wartość tych prac, określona przez strony na kwotę około 80.000 zł, jest zbliżona do kwoty wynikającej z wydanej w sprawie opinii.

Zgodnie z art. 662 § 1 k.c. wynajmujący powinien wydać najemcy rzecz w stanie przydatnym do umówionego użytku. Przepis ten ma charakter względnie obowiązujący i strony mogą w umowie najmu zmodyfikować ustawowy model rozkładu ciężaru dokonywania nakładów. W zawartej przez powódkę umowie najmu strony przewidziały, że poniesione przez powódkę nakłady zostaną zamortyzowane po pięciu latach, a na wypadek wcześniejszego rozwiązania umowy, zostaną rozliczone z uwzględnieniem amortyzacji. Nie ulega zatem wątpliwości, że wynajmujący zobowiązał się zwrócić powódce równowartość poniesionych nakładów w części niezamortyzowanej.

Na gruncie przepisów kodeksu cywilnego o najmie, za konieczne mogą być uznane nakłady doprowadzające wynajęty lokal do stanu sprzed dewastacji oraz takie nakłady, które przeciętnie rzecz biorąc, służą określonemu standardowi lokalu użytkowego i bez których lokal na cele użytkowe nie mógłby być wykorzystywany, a także takie, które – zważywszy na charakter przedmiotowego lokalu – można zaliczyć do koniecznych w ramach „przydatności umówionego użytku” (wyrok SN z 29 czerwca 2005 r., V CK 751/2004, LexPolonica nr 383626). W umowie najmu zawartej z powódką umówionym użytkiem było prowadzenie działalności zgodnej z posiadanym przez powódkę wpisem do ewidencji gospodarczej, co obejmowało prowadzenie gabinetu fizjoterapeutycznego.

Biegły sądowy inż. S. S. odniósł się szczegółowo do uwag do opinii, podniesionych w piśmie strony pozwanej z dnia 13 lutego 2012r. i wyjaśnił, że stosowanie w pomieszczeniach sanitarnych glazury ma obecnie charakter standardowy. Brak było także podstaw do kwestionowania jako nakładu koniecznego postawionych przez powódkę ścianek działowych. Zgodnie z obowiązującymi w dacie przeprowadzania remontu przepisami, istniejące w lokalu pomieszczenia z kabinami prysznicowymi wymagały nie tylko zainstalowania nowych kabin prysznicowych, lecz oddzielenia od pomieszczeń w.c. Biegły podkreślił przy tym, że urządzenia sanitarne wymagają co pewien czas wymiany, gdyż ulegają zużyciu. Dlatego wymiany sanitariatów nie można było zaliczyć do robót stanowiących modernizację. Wprawdzie zgodnie ze stanowiskiem biegłego wykonanie sufitu podwieszanego stanowi modernizację, gdyż wystarczające było otynkowanie istniejącego sufitu, jednak w świetle zeznań powódki także ten nakład należało uznać za konieczny.

Jak podała powódka (k. 387) wykonanie podwieszanego sufitu stało się niezbędne, gdyż mimo uprzedniego oczyszczenia i zagruntowania sufitu, położony na nim tynk spadł.

Biorąc to wszystko pod uwagę nie można zgodzić się ze skarżącym, że doprowadzenie lokalu do umówionego użytku wymagało wydatkowania jedynie kwoty 33.272 zł. Twierdzenia apelacji oparte na własnym wyliczeniu skarżącego nie znajdują uzasadnienia w świetle zebranego w sprawie materiału dowodowego, w tym niekwestionowanej opinii biegłego.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny oddalił apelację na podstawie art. 385 k.p.c. i z mocy art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 i art. 391 § 1 k.p.c. zasądził od strony pozwanej kwotę 1.800 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego. Kwota ta odpowiada 75% wynagrodzenia pełnomocnika w stawce minimalnej.